Приложение №2 към чл. 2, т. 2 и чл. 3

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА САМУИЛ
БУЛ 000505928
УТВЪРЖДАВАМ: . . .
(п печат)
КМЕТ НА ОБЩИНА:
инж. ДЖЕВДЕТ АХМЕД АЗИС

Служба по вписванията гр. Исперих
Вх. рег. № 2028 / 21.08.2024
Акт № 66 том 7 дело № 1294 / 2024 г.
Партидна книга: том 35 стр.
Имотна партида 2866 / 2024
Д.Т.
Съдия по вписванията

**АКТ № 5573**
**ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Регистър I

Досие 5573

| | |
|---|---|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ | 13.08.2024 г. |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ | Чл.2, ал.1, т.3 от Закона за общинската собственост |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА | Поземлен имот – незастроен с идентификатор 58877.501.320 (петдесет и осем хиляди осемстотин седемдесет и седем/точка/петстотин и едно/ точка/триста и двадесет) с площ от 651 (шестстотин петдесет и един) кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Пчелина, одобрени със Заповед РД-18-121/07.12.2021 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Последно измнение на кадастралната карта и кадастралните регистри на 07.08.2024 г. |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА | Адрес на поземления имот: с. Пчелина, община Самуил, област Разград, ул.”Куванджълар” №27-А |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА | Поземлени имоти: 58877.501.391, 58877.501.314, 58877.501.313. |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 1359,30 (хиляда триста петдесет и девет лева и тридесет стотинки) лв. |

| | |
|---|---|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ | Няма |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ | АПОС №5224/25.07.2022 г., Акт №58, том 9, Вх.рег.№2518/19.08.2022 г., дело 1658/2022 г., издаден от Съдия по вписванията - РС Исперих. |

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имота се управлява от кмета на община Самуил на основание чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ :
Гл. специалист „ОСКГ“
Халисе Емин Халид ..... /Подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Имотна партида №6706.12.750

На основание Решение №8.113/28.03.2024 г. на ОбС-Самуил имота е обявен за частна общинска собственост.

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



# СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

## №15-36656-08.01.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **58877.501.320**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Пчелина**, общ. **Самуил**, обл. **Разград**, одобрени със **Заповед №РД-18-121/07.12.2021 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **с. Пчелина, п.к. 7438, ул. КУВАНДЖЪЛАР/М.ГЕНОВ/ №27 А**

Площ: **651 кв.м**

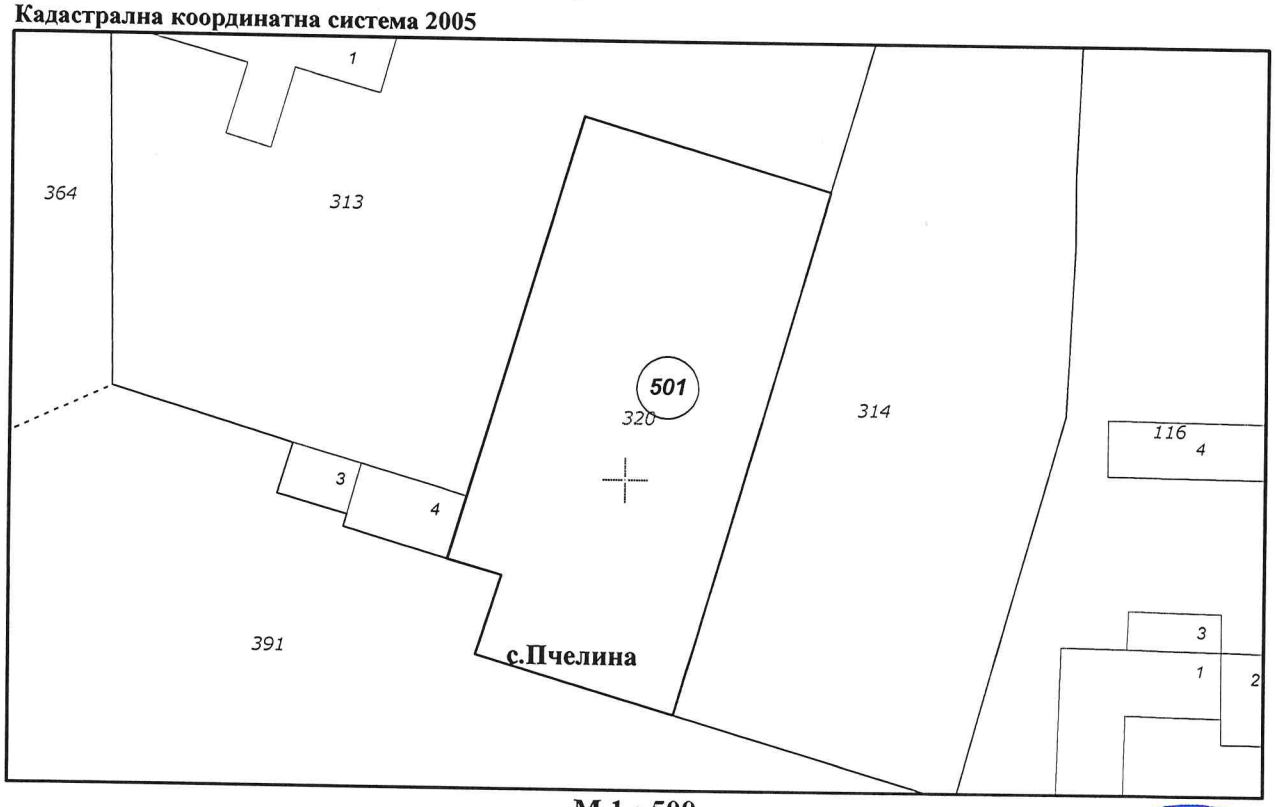
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За друг обществен обект, комплекс**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **квартал: 7, парцел: XV-320**

**Кадастрална координатна система 2005**




**М 1 : 500**

Съседи: **58877.501.313, 58877.501.314, 58877.501.391**

Собственици по данни от КРНИ:

**000505928, ОБЩИНА САМУИЛ**

Скица **№15-36656-08.01.2025 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-12595-08.01.2025 г.**
Код за достъп: **2b20cbc97f2b**

ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР СЛУЖБА

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАН ОРИГИНАЛ

Име и фамилия:

Дата: 08-01-2025 Подпис:

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



Ид. част 1/1, площ 651 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост №5573 от 13.08.2024г. № 66, том 7, рег. 2027, дело 1294 от 21.08.2024г., вписан в Служба по вписванията гр.Исперих

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:
**Няма данни**

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия:
Дата: 08-01-2025 Подпис

Скица **№15-36656-08.01.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-12595-08.01.2025 г.**
Код за достъп: **2b20cbc97f2b**

CN=eng. Milen Dimiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
08.01.2025 13:13:07



ОБЛАСТ РАЗГРАД
ОБЩИНА САМУИЛ
7454 с.САМУИЛ ул.ХАДЖИ ДИМИТЪР N: 2

Изх. № 6706000026 / 08.01.2025 г.
РНУ: c12d1e51-c944-400b-8f51-967a8d991a23

# УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

## ОБЩИНА САМУИЛ

ЕИК по БУЛСТАТ 000505928

Адрес за кореспонденция
ул. ХАДЖИ ДИМИТЪР № 2, с. САМУИЛ 7454

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6706F12750, находящ се в 7438 с.ПЧЕЛИНА ул.КУВАНДЖЪЛАР/М. ГЕНОВ/ N: 27 А, планоснимачен номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през 2021 г. , идентификатор на поземления имот 58877.501.320 и представляващ

| Обект | площ, кв.м | мазе, кв.м | таван, кв.м | ид. части | ДО за собственика | ДО на за обекта |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Земя идентификатор: 58877.501.320 | 651,00 | | | 1/1 | 1 359,30 | 1 359,30 |

данъчната оценка на гореописания имот е: 1359.30 лв. словом
ХИЛЯДА ТРИСТА ПЕТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 30 СТ.

за собственика е: 1359.30 лв. словом
ХИЛЯДА ТРИСТА ПЕТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 30 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

| Име, презиме, фамилия | ЕГН / ЛНЧ | Общо по вид задължение, лв. |
|---|---|---|
| ОБЩИНА САМУИЛ - собственик | | Няма непогасени задължения |

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2025 г.
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. №  6706000026/08.01.2025 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА ГР. ИСПЕРИХ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САМУИЛ , актуални към 08.01.2025  г.

Подпис:.....

**Дата на доклад:** 10.9.2024
**Оценител:** инж. Павлин Колев

# ДОКЛАД
## за определяне на пазарна стойност на земеделски земи

### I. ОБЩО ОПИСАНИЕ

**Обект на оценяване:** **ПИ с ид. 58877.501.320**

Местоположение: област Разград, община Самуил, с. Пчелина, п.к. 7438, ул. КУВАНДЖЪЛАР/М.ГЕНОВ/ № 27 А

**НТП:** незастроен парцел за обект комплекс

**Възложител:** **Община Самуил**

**Цел на оценката:** Определяне на пазарна стойност на земеделски земи.

Оценката не може да се използва извън контекста и целите на възложителя.

***ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ***

Документ (№, дата, издадена от): АЧОС №5573 от 13.8.2024г.

Скица (№, дата, издадена от): https://kais.cadastre.bg/bg/Map

**Обекти на оценката**

*Поземлен имот с ид. 58877.501.320, находящ се в област Разград, община Самуил, с. Пчелина, п.к. 7438, ул. КУВАНДЖЪЛАР/М.ГЕНОВ/ № 27 А, вид собственост: Общинска частна, вид територия: Урбанизирана, НТП: За друг обществен обект, комплекс, площ: 651 кв.м.*

## *II. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА*

### *МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА И ИЗПОЛЗВАНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА*

В оценителският доклад се съблюдават изискванията на възприетите стандарти за бизнес-оценяване, съгласно "Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители" (приета с ПМС № 113 / 31 май 2002 година, обнародвана в Държавен вестник брой 57 от 2002 година, в сила от 11 октомври 2002 година) СБО – 1/2002 г. до СБО – 7/2002 г. Оценителският екип също така прилага общите стандарти и методология на RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), както и на TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).

СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване но оценявания обект с подходящи аналози. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за реално осъществени сделки и оферти през последните три до шест месеца на съответния местен пазар на недвижимости или на други сравними пазари.
При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни/икономически/характеристики/, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

* Предназначение на сравняваните обекти;
* Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти и в рамките на конкретно или сравнимо населено място, район, местност ;
* Време на осъществяване на сделките със сравнимите обекти /"отдалеченост" от датата на оценката/;
* Специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти;

Разликите в сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект са коригирани съответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слаби характеристики на обек-тите с експертни коефициенти /проценти/ отразяващи степента качествените и количест-вени отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на 1 дка за съответния обект по отношение на сравнявания. Основната формула /зависимост/ на метода "Сравнителни продажби" е:

**Продажна цена на сравняемия имот** ± **Стойността на различията** = **Стойност на оценявания имот**

Където стойността на различията се характеризира със следните коефициенти в плюс или минус:
Кф - коефициент за функционалност
Км - коефициент за местоположение и инфраструктура
Кс- коефициент за състояние

*Подробни описания на методологията са представени в приложената изчислителна таблица.*

| *Пазарна стойност* | *Пазарна стойност в Лева* | *ПС на имота в (лв./дка)* |
|---|---|---|
| *ПИ с ид. 58877.501.320* | *4 563 лв.* | *7,01 лв.* |

**Срок на валидност на оценката:** 6 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта

**ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:**

Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.
- **Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя.**
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.
- Заключенията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на оценителския доклад.

**ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ** съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите

гария

**Оценител:**

| | |
|---|---|
| **Обект на оценяване:** | **ПИ с ид. 58877.501.320** |
| **Местоположение:** | **област Разград, община Самуил, с. Пчелина, п.к. 7438, ул. КУВАНДЖЪЛАР/М.ГЕНОВ/ № 27 А** |
| **Възложител:** | **Община Самуил** |

## ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

| Елементи на сравнение | Оценяван имот | Аналог А | Аналог В | Аналог С |
|---|---|---|---|---|
| Дата | *сеп.24* | *сеп.24* | *сеп.24* | *сеп.24* |
| Площ на парцела, в кв.м. | | ***1 580*** | ***1 100*** | ***1 524*** |
| **Продажна/офертна цена в лева** | | **13 300** | **8 000** | **12 500** |
| **Продажна/офертна цена лв./кв.м.** | | **8,42 лв.** | **7,27 лв.** | **8,20 лв.** |
| | | | | |
| **Вид аналог** | | оферта | оферта | оферта |
| Корекция % | | -12,0% | -12,0% | -12,0% |
| Корекция стойност | | -€ 1,01 | -€ 0,87 | -€ 0,98 |
| **Коригирана цена** | | 7,41 лв. | 6,40 лв. | 7,22 лв. |
| **Местоположение** | | *с. Дряновец* | *с. Свещари* | *с. Дянково* |
| Корекция % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Коригирана цена** | | 8,42 лв. | 7,27 лв. | 8,20 лв. |
| **Площ /кв.м./** | | *1 580* | *1 100* | *1 524* |
| Корекция % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Коригирана цена** | | 8,42 лв. | 7,27 лв. | 8,20 лв. |
| **НТП** | | дворно място | дворно място | дворно място |
| Корекция % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Коригирана цена** | | 8,42 лв. | 7,27 лв. | 8,20 лв. |
| | | | | |
| **Коригирана цена** | | **7,41 лв.** | **6,40 лв.** | **7,22 лв.** |
| Нетна корекция | абсолютна сума | -€ 1,01 | -€ 0,87 | -€ 0,98 |
| | процент | -12% | -12% | -12% |
| **ПС на имота в (лв./кв.м.)** | **7,01** | | | |
| Дата | 10.сеп.24 | | | |

| | Площ в кв.м. | Корекционен коефициент | Стойност в лева | ПС на имота в (лв./кв.м.) |
|---|---|---|---|---|
| ПИ с ид. 58877.501.320 | 651,00 | 1,00 | 4563 | 7,01 |

| | |
|---|---|
| ***АНАЛОГ 1*** | Продава ПАРЦЕЛ<br>област Разград, с. Дряновец<br>Продава се дворно място в село Дряновец! Парцела е с площ от 1580 квадратни метра. Има възможност за пускане на ток и вода. |
| ***Източник*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r172086128197755&slink=b63o18&f1=1 |
| ***АНАЛОГ 2*** | Продава ПАРЦЕЛ<br>област Разград, с. Свещари<br>Площ: 1100 m2<br>Регулация: ДА<br>Ток: ДА<br>Вода: ДА |
| ***Източник*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r169872073897744&slink=ayb2tv&f1=1 |

| | |
|---|---|
| ***АНАЛОГ 3*** | Продава ПАРЦЕЛ<br>област Разград, с. Дянково<br>Продава се дворно място в село Дянково с площ от 1524 квадратни метра, в регулация, без ток и вода, но могат да бъдат прекарани! |
| ***Източник*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r170852573638532&slink=b63o18&f1=1 |

Приложение №2 към чл. 2, т. 2 и чл. 3

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

**ОБЩИНА САМУИЛ**

БУЛ[illegible] 0505928

**УТВЪРЖДАВАМ: . . .**

(по[illegible]ват)

**КМЕТ НА ОБЩИНА:**

**инж. ДЖЕВДЕТ АХМЕД АЗИС**

**ОБЛАСТ РАЗГРАД**

Служба по вписванията гр. Исперих

Вх. рег. № 3572 /29.11.2022 г.

Акт № 86 том 14 / дело № 2680/20 г.

Партидна книга: том 56680 стр.

Имотна партида 86 вх. 3562

Д.Т. _____ кв. № _____

Данъчен

ДО ВПИСВ[illegible]

**АКТ № 5392**

**ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Регистър 1

Досие 5392

| | |
|---|---|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ | 01.11.2022 г. |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ | Чл.2, ал.1, т.3 от Закона за общинската собственост |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА | Поземлен имот – незастроен с идентификатор 65276.501.995 (шестдесет и пет хиляди двеста седемдесет и шест/точка/петстотин и едно/ точка/ деветстотин деветдесет и пет) с площ от 550 (петстотин и петдесет) кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Самуил, община Самуил, област Разград одобрени със Заповед РД-18-112/07.12.2021 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Номер по предходен план: имот номер: 276 (двеста седемдесет и шест арабско), квартал: 42 (четиридесет и две арабско) |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА | Адрес на поземления имот: с. Самуил, община Самуил, област Разград, ул."Руен" №2-А. |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА | Поземлени имоти: 65276.501.932, 65276.501.277, 65276.501.276, 65276.501.930. |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 2057,60 (две хиляди петдесет и седем лева и шестдесет стотинки) лв. |

| | |
|---|---|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ | Няма |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ | Няма |
| 9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имота се управлява от кмета на община Самуил на основание чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост. | |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ :<br>/Подпис/ | |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ:<br>Имотна партида №6706Н10681 | |

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



# СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

## №15-37789-08.01.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **65276.501.995**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Самуил**, общ. **Самуил**, обл. **Разград**, одобрени със **Заповед №РД-18-112/07.12.2021 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **с. Самуил, п.к. 7253, ул. РУЕН №2-А**

Площ: **550 кв.м**

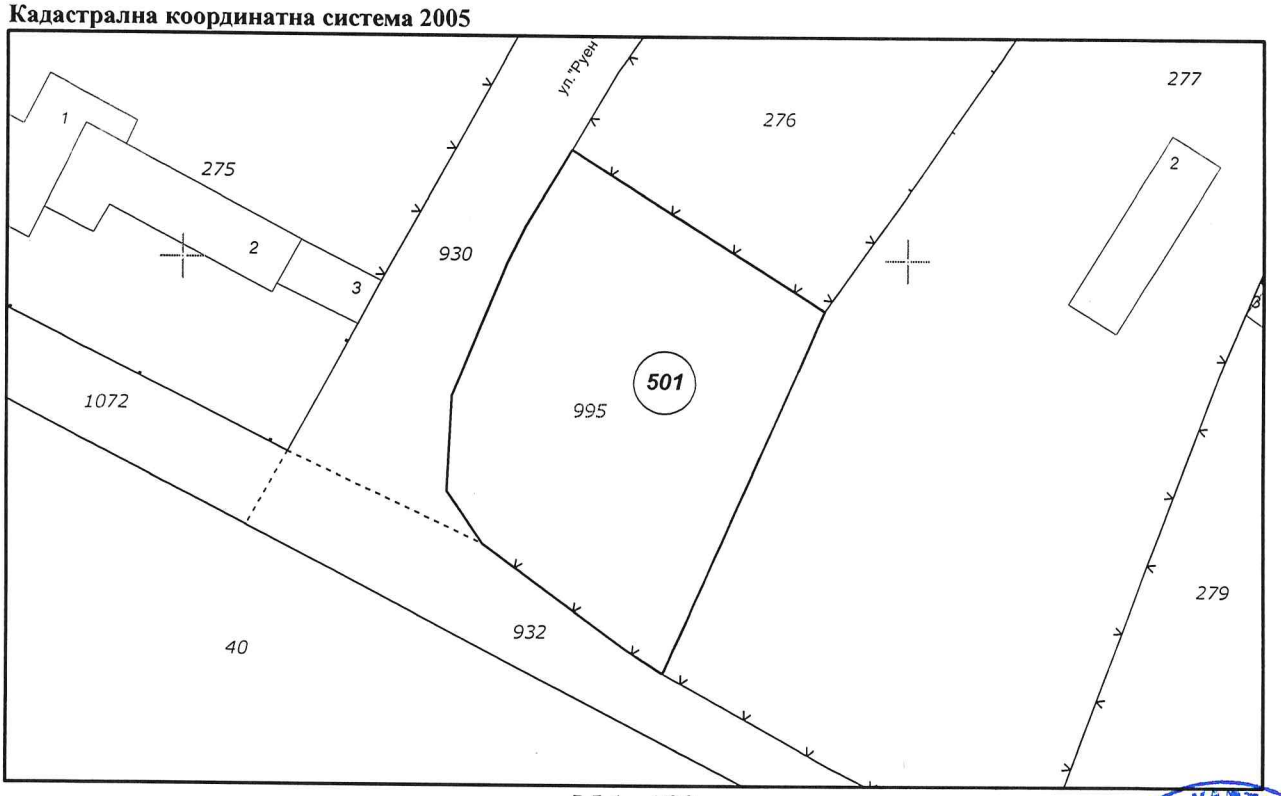
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **276, квартал: 42**

**Кадастрална координатна система 2005**




**М 1 : 500**

Съседи: **65276.501.277, 65276.501.932, 65276.501.930, 65276.501.276**

Собственици по данни от КРНИ:

**000505928, ОБЩИНА САМУИЛ**

Скица **№15-37789-08.01.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-13172-08.01.2025 г.**
Код за достъп: **50bef13d7286**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия:
Дата: 08-01-2025 Подпис:

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



Ид. част 1/1, площ 550 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост №5392 от 01.11.2022г. № 86, том 14, рег. 3572, дело 2680 от 29.11.2022г., вписан в Служба по вписванията гр.Исперих

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:
**Няма данни**

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия:
Дата: 08-01-2025 Подпис:

Скица **№15-37789-08.01.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-13172-08.01.2025 г.**
Код за достъп: **50bef13d7286**

CN=eng. Milen Dimiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
08.01.2025 14:49:10



ОБЛАСТ РАЗГРАД
ОБЩИНА САМУИЛ
7454 с.САМУИЛ ул.ХАДЖИ ДИМИТЪР N: 2

Изх. № 6706000025 / 08.01.2025 г.
РНУ: 74637735-140b-4a2f-bc0f-410b749aa8e2

# УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА САМУИЛ

ЕИК по БУЛСТАТ 000505928

Адрес за кореспонденция
ул. ХАДЖИ ДИМИТЪР № 2, с. САМУИЛ 7454

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6706Н10681, находящ се в 7454 с.САМУИЛ ул.РУЕН N: 2 А, планоснимачен номер 65276 от ..... квартал 501, УПИ парцел 995 одобрен през 2021 г. , идентификатор на поземления имот 65276.501.995 и представляващ

| Обект | площ, кв.м | мазе, кв.м | таван, кв.м | ид. части | ДО за собственика | ДО на за обекта |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Земя<br>идентификатор: 65276.501.995 | 550,00 | | | 1/1 | 2 057,60 | 2 057,60 |

данъчната оценка на гореописания имот е: 2057.60 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ ПЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 60 СТ.

за собственика е: 2057.60 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ ПЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 60 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

| Име, презиме, фамилия | ЕГН / ЛНЧ | Общо по вид задължение, лв. |
|---|---|---|
| ОБЩИНА САМУИЛ - собственик | | Няма непогасени задължения |

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2025 г.
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 6706000025/08.01.2025 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА ГР. ИСПЕРИХ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САМУИЛ , актуални към 08.01.2025 г.

Подпис: .....

**Дата на доклад:** 6.12.2024
**Оценител:** Мирослав Милиджиев
**Тел.:** 0894330505
**E-mail:** mmilidjiev@abv.bg

# ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

## I. ОБЩО ОПИСАНИЕ

**Обект на оценяване: Поземлен имот с идентификатор 65276.501.995**

Местоположение: с. Самуил ,ул.Руен №2А

**Начин на използване към момента на оценка:** УПИ

**Възложител: ОБЩИНА САМУИЛ**

**Цел на оценката:** Да се определи Пазарна Стойност на недвижим имот
Оценката не може да се използва извън контекста и целите на възложителя.

### *ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ*

Документ (№, дата, издадена от): Акт №5392 за частна общинска собсвеност 1.11.2022г Скица за поземлен имот №15-1319214-11.11.2022г.

### ДОПУСКАНИЯ ЗА ОЦЕНКАТА

*Настоящата оценка е изготвена на база представената от възложителя информация. При установяване на несъответствие между описаните в документите данни и актуалното състояние на имота, оценка подлежи на корекция.*

**ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ** (По документи за собственост):

Съгласно предоставената документация, обект на оценка е:

*Поземлен имот - незастроен с идентификатор 65276.501.995 с площ от 550,00кв.м. Трайно предназначение на територията : Урбанизирана. Начин на трайно ползване : Ниско застрояване.Граници на имота : 65276.501.932 , 65276.501.277 , 65276.501.276 ,65276.501.930.*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Поземлен имот - незастроен с идентификатор 65276.501.995 550,00 | Поземлен имот - незастроен с идентификатор 65276.501.995 | | **Приета площ (кв. м): 550,00** |
| Урегулиран /Неурегулиран: | урегулиран | Параметри на застрояване | |
| Правилна /неправилна форма: | правилна | Кинт | - |
| Релеф: | равнинен | Плътност | - |
| Използва се като: | незастроен терен за "Ниско застрояване до 10м " | Предназначение | "Ниско застрояване до 10м" |
| Лице към път /м/: | - | Документ/Дата | |
| Комуникации: | Електричество x | Вода x | Газ - |
| | Централно отопление - | Канализация - | Локално отопление - |

## *II. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА*

### *МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА И ИЗПОЛЗВАНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА*

Настоящият, оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (МСО), съгласно който определението за „Пазарна стойност" е: „Оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда ".
Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящия Оценителски доклад, са подчинени на МСО 230: "Права върху недвижимо имущество".

Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят приема да използва следните методи или комбинация от тях:
**Сравнителен метод** - при изготвяне на оценка на недвижим имот с използване на този метод оценителят извършва анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики. Оценката по този метод включва данни за характеристиките и местоположението на сравнимите имоти и източниците на информация за тези продажби.

***ИЗЧИСЛЕНИЯ - ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ***

| ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ | Стойност в Лева | Стойност в Евро | Тежест |
|---|---|---|---|
| ***Метод на сравнителната стойност*** | 4 082,20 | 2 087,20 | 100% |
| ***Пазарна Стойност*** | **4 082,20** | **2 087,20** | |

***Подробните изчисления на оценителите са дадени в Таблици - Приложение №1 към доклада.***

| *ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ* | *ЛЕВА* | *лв./ кв.м* | *ЕВРО* | *€ / кв.м* |
|---|---|---|---|---|
| **Пазарна Стойност** | **4 082** | **7,42** | **2 087** | **3,79** |

**Срок на валидност на оценката:** 6 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта

**ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:**

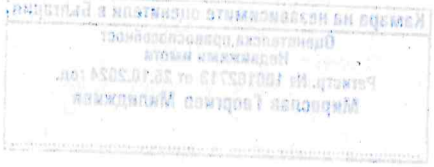
Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.
- **Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя.**
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.
- Заключенията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на оценителския доклад.

**ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ** съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че
- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

(печат/подпис)



**Приложение № 1**

| | |
|---|---|
| **Обект на оценяване:** | **Поземлен имот с идентификатор 65276.501.995** |
| **Местоположение:** | **с. Самуил ,ул.Руен №2А** |
| **Възложител:** | **ОБЩИНА САМУИЛ** |

| **Elements of comparison**<br>**Елементи на сравнение** | **Subject property**<br>**Оценяван имот** | **Comparable A**<br>**Аналог А** | **Comparable B**<br>**Аналог В** | **Comparable C**<br>**Аналог С** |
|---|---|---|---|---|
| date / Дата | дек.24 | дек.24 | дек.24 | дек.24 |
| surface / Площ | 550,00 | ***1 900*** | ***2 700*** | ***1 250*** |
| **SELL PRICE EUR / Цена евро** | | **6 136** | **3 068** | **8 181** |
| **Sell price per sqm (EUR/sqm)**<br>**Цена, за кв.м. (евро/м2)** | | **€ 3,23** | **€ 1,14** | **€ 6,54** |
| Type of comparable<br>**Вид аналог** | **УПИ** | | | |
| Type of comparable<br>**Вид аналог** | | offer / оферта | offer / оферта | offer / оферта |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 0% | 0% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 3,23 | € 1,14 | € 6,54 |
| **Location / Локация** | | | | |
| *Местоположение* | *с. Самуил* | *с. Богданци* | *с. Хърсово* | *с. Самуил* |
| Correction % / Корекция % | | 10% | 20% | -5% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,32 | € 0,23 | -€ 0,35 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 3,55 | € 1,37 | € 6,19 |
| **Physical characteristics /**<br>**Физически параметри** | | | | |
| Size and shape / **Размер и форма** | 550,00 | 1 900 | 2 700 | 1 250 |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 0% | 0% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 3,55 | € 1,37 | € 6,19 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Available utulities / Инфраструктура** | | | | |
| Utilities ( electr / water / sewage / gas / heating ) Ток/вода/канал/газ/отопление | Ел; ВиК | Ел; ВиК | Ел; ВиК | Ел; ВиК |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 0% | 0% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)** | | € 3,55 | € 1,37 | € 6,19 |
| **Technical conditions / технически условия** | | | | |
| Technical conditions **Технически условия** | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 0% | 0% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)** | | € 3,55 | € 1,37 | € 6,19 |
| **Optimal use / Оптимална употреба** | | | | |
| Optimal use / **Оптимална употреба** | ид.ч. от УПИ | незастроен терен | незастроен терен | незастроен терен |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 20% | 0% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,27 | € 0,00 |
| **Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)** | | € 3,55 | € 1,64 | € 6,19 |

| Corrected price(Eur/m2) Коригирана цена (евро/м2) | | € 3,55 | € 1,64 | € 6,19 |
|---|---|---|---|---|
| Net total correction<br>Обща нетна корекция | (absolute/ абсолютна)<br>(%) | € 0,32<br>10% | € 0,50<br>44% | -€ 0,35<br>-5% |
| Gross total correction<br>Обща брутна корекция | (absolute/ абсолютна)<br>(%) | € 0,32<br>10% | € 0,50<br>44% | € 0,35<br>5% |
| Площ (м2) | 550,00 | | | |
| **Opinion EUR / sqm<br>Мнение евро/м2** | **3,79** | | | |
| **Value EURO/<br>Стойност в Евро** | **2 087,20** | | | |
| **Стойност в ЛЕВА** | **4 082,20** | | | |
| exchange rate / курс | 1,95583 | | | |
| Date / дата | 6.дек.24 | | | |

| | |
|---|---|
| ***АНАЛОГ 1*** | Продава КЪЩА<br>област Разград, с. Богданци |
| ***Източник:*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1j168292901640928&slink=bfeoxl&f1=1 |
| ***АНАЛОГ 2*** | Продават се четири броя съседни парцела в с. Хърсово, общ. Самуил. Първият е с площ 1085 кв. м. с начин на трайно ползване: за ниско застрояване, вторият е с площ 1284 кв. м. с начин на трайно ползване: за ниско застрояване, третият е с площ 1913 кв. м. с НТП: друг вид нива, а четвъртият парцел е с площ 2149 кв. м. с НТП: друг вид нива. |
| ***Източник:*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r169882442219354&slink=bfeoxl&f1=1 |
| ***АНАЛОГ 3*** | Парцелът е с площ от 1250 кв. м. находяща се в строителните граници на с. Самуил, в местност ( квартал), на 200 метра от Училище, и 350 метра от Общината. |
| ***Източник:*** | https://realistimo.com/bg/buy/offer-c256d6f2-1cde-4d21-9e3f-6aa54f88c256/ |

Приложение №2 към чл. 2, т. 2 и чл. 3

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА САМУИЛ ОБЛАСТ РАЗГРАД

26.6к-1182

Вх. рег. № 1184 / 27.05 2024 г.
Акт № 145 том 4 / дело № 765 / 2024 г.
Партидна книга: том 62644 стр.
Имотна партида
Д.Т.

БУЛ 05928

УТВЪРЖДАВАМ: . . . .
(по

КМЕТ НА ОБЩИНА:
инж. ДЖЕВДЕТ АХМЕД АЗИС

# АКТ № 5571
## ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър I

Досие 5571

| | |
|---|---|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ | 20.05.2024 г. |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ | Чл.2, ал.1, т.3 от Закона за общинската собственост и Решение №6.064/02.02.2024 г. на ОбС - Самуил за обявяване на собствеността от публична на частна общинска собственост. |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА | Поземлен имот с идентификатор 11449.73.1098 (единадесет хиляди четиристотин четиридесет и девет/ точка/седемдесет и три/точка/хиляда деветдесет и осем) с площ от 2121 (две хиляди сто двадесет и един) кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Незастроен имот за производствен, складов обект, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Владимировци, одобрени със Заповед РД-18-27/11.06.2007 г. на Изпълнителен директор на АК. Номер по предходен план: Изменение чрез ПУП от ПИ 11449.73.1045 (единадесет хиляди четиристотин четиридесет и девет/ точка/седемдесет и три/точка/хиляда четиридесет и пет), квартал 20 (двадесет арабско), парцел: III (три римско), имот номер 1098 (хиляда деветдесет и осем). |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА | Адрес на поземления имот: с.Владимировци, община Самуил, област Разград, ул.”Иван Вазов”. |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА | Поземлени имоти: 11449.73.960, 11449.73.963, 11449.73.1099, 11449.73.1044, 11449.73.1050. |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 7265,00 (седем хиляди двеста и пет лева и нула стотинки) лв. |

| | |
|---|---|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ | Няма |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ | АПОС №1288/01.02.2013 г., Акт №146, том 1, рег.№294, дело 144 от 06.02.2013 г., издаден от Съдия по вписванията - РС Исперих. |
| 9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имота се управлява от кмета на община Самуил на основание чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост. | |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ : ..... ..... /подпис/ | |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Имотна партида №6706F12438 | |

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



# СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

## №15-36655-08.01.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **11449.73.1098**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Владимировци**, общ. **Самуил**, обл. **Разград**, одобрени със **Заповед №РД-18-27/11.06.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **с. Владимировци, ул. Иван Вазов**

Площ: **2121 кв.м**

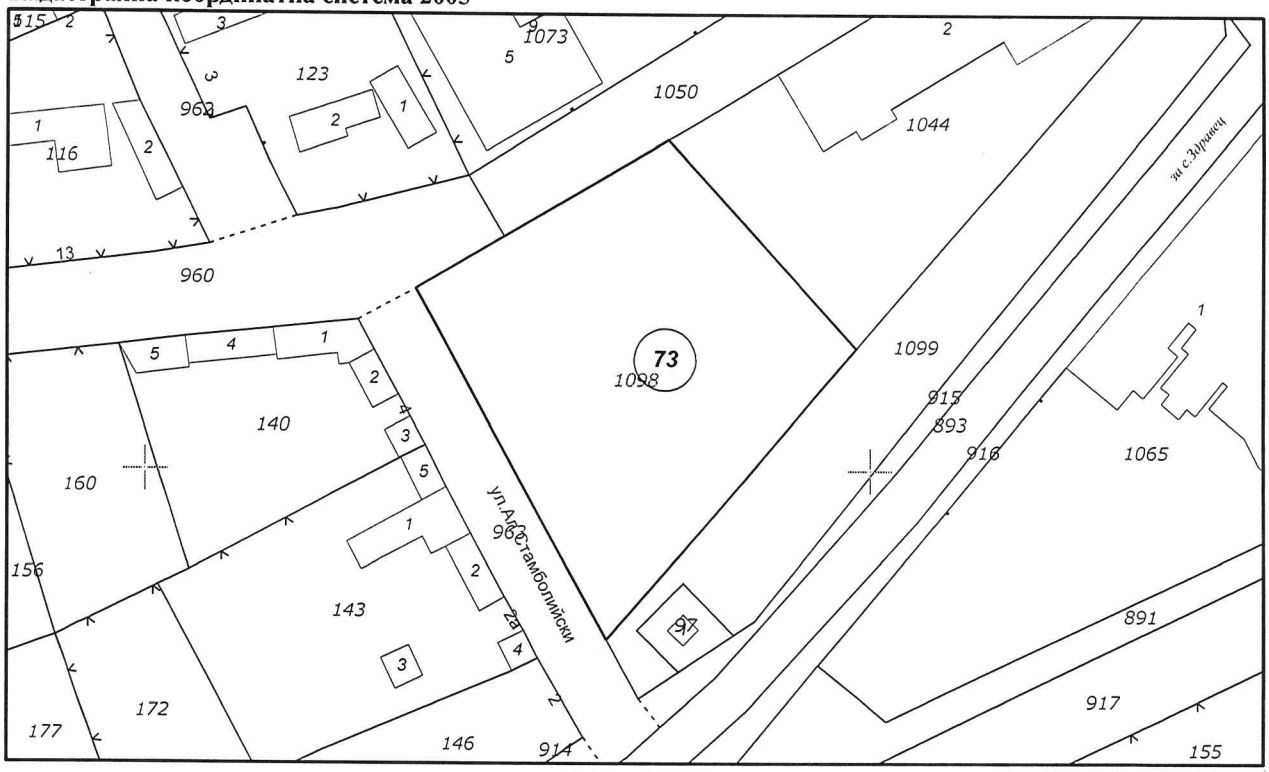
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Незастроен имот за производствен, складов обект**

Предишен идентификатор: **11449.73.1045**

Номер от предходен план: **изменение чрез ПУП от 11449.73.1045, квартал: 20, парцел: III-1098**

**Кадастрална координатна система 2005**




**М 1 : 1000**

Съседи: **11449.73.1050, 11449.73.1099, 11449.73.960, 11449.73.1044, 11449.73.963**

Собственици по данни от КРНИ:

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНЕ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия:
Дата: 08-01-2025 Подпис

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР СЛУЖБА ГЕОДЕЗИЯ РАЗГРАД

Скица **№15-36655-08.01.2025 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-12595-08.01.2025 г.**
Код за достъп: **4f0383525262**

ВЕРНО С ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСАНЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия:
Дата: 07 2025 Подпис:

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



**000505928, ОБЩИНА САМУИЛ**

Ид. част 1/1, площ 2121 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост №5571 от 20.05.2024г. № 145, том 4, рег. 1182, дело 765 от 27.05.2024г., вписан в Служба по вписванията гр.Исперих

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

**Няма данни**

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ
Име и фамилия:
Дата: 08-01-2025 Подпи

Скица **№15-36655-08.01.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-12595-08.01.2025 г.**
Код за достъп: **4f0383525262**

CN=eng. Milen Dimiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
08.01.2025 13:13:04

ВЕРНО С ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСАННЫМ ОРИГИНАЛОМ!

Имя и фамилия:

Подпис:

Дата:

ОБЛАСТ РАЗГРАД
ОБЩИНА САМУИЛ
7454 с.САМУИЛ ул.ХАДЖИ ДИМИТЪР N: 2

Изх. № 6706000029 / 08.01.2025 г.
РНУ: 5691182f-c7ce-44ac-9738-1592710c76f1

# УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА САМУИЛ

ЕИК по БУЛСТАТ 000505928

Адрес за кореспонденция
ул. ХАДЖИ ДИМИТЪР № 2, с. САМУИЛ 7454

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6706F12438, находящ се в 7440 с.ВЛАДИМИРОВЦИ ул.ИВАН ВАЗОВ, планоснимачен номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през 2007 г. , идентификатор на поземления имот 11449.73.1098 и представляващ

| Обект | площ, кв.м | мазе, кв.м | таван, кв.м | ид. части | ДО за собственика | ДО на за обекта |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Земя<br>идентификатор: 11449.73.1098 | 2 121,00 | | | 1/1 | 7 205,00 | 7 205,00 |

данъчната оценка на гореописания имот е: 7205.00 лв. словом
СЕДЕМ ХИЛЯДИ ДВЕСТА И ПЕТ ЛВ. И 00 СТ.

за собственика е: 7205.00 лв. словом
СЕДЕМ ХИЛЯДИ ДВЕСТА И ПЕТ ЛВ. И 00 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

| Име, презиме, фамилия | ЕГН / ЛНЧ | Общо по вид задължение, лв. |
|---|---|---|
| ОБЩИНА САМУИЛ - собственик | | Няма непогасени задължения |

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2025 г.
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. №  6706000029/08.01.2025 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА ГР. ИСПЕРИХ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САМУИЛ , актуални към 08.01.2025  г.

Подпис: .....

**Дата на доклад:** 26.1.2025
**Оценител:** Мирослав Милиджиев
**Тел.:** 0894330505
**E-mail:** mmilidjiev@abv.bg

# ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

## I. ОБЩО ОПИСАНИЕ

**Обект на оценяване:** **Поземлен имот с идентификатор 11449.73.1098**

Местоположение: с. Владимировци
**Начин на използване към момента на оценка:** УПИ

**Възложител:** **ОБЩИНА САМУИЛ**

**Цел на оценката:** Да се определи Пазарна Стойност на недвижим имот
Оценката не може да се използва извън контекста и целите на възложителя.

### *ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ*

Документ (№, дата, издадена от): Акт №5571 за частна общинска собсвеност 20.05.2024г Скица за поземлен имот №15-36655-08.01.2025г.

### ДОПУСКАНИЯ ЗА ОЦЕНКАТА

*Настоящата оценка е изготвена на база представената от възложителя информация. При установяване на несъответствие между описаните в документите данни и актуалното състояние на имота, оценка подлежи на корекция.*

**ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ** (По документи за собственост):

Съгласно предоставената документация, обект на оценка е:

*Поземлен имот - незастроен с идентификатор 11449.73.1098 с площ от 2121,00кв.м.Върху имота има изградена изцяло бетонова площадка и ограда. Трайно предназначение на територията : Урбанизирана. Начин на трайно ползване : Незастроен имот за производствен, складов обект.Граници на имота : 11449.73.960, 11449.73.963, 11449.73.1044, 11449.73.1050, 11449.73.1099*

Поземлен имот - незастроен с идентификатор 11449.73.1098 2121,00

Поземлен имот - незастроен с идентификатор 11449.73.1098

**Приета площ (кв. м): 2121,00**

Урегулиран /Неурегулиран: урегулиран

Правилна /неправилна форма: правилна

Релеф: равнинен

Използва се като: незастроен терен за "Незастроен имот за производствен, складов обект "

Параметри на застрояване

Кинт -

Плътност -

Предназначение "Незастроен имот за производствен, "

Лице към път /м/: -

Документ/Дата

Комуникации: Електричество x Вода x Газ -

Централно отопление - Канализация - Локално отопление -

## *II. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА*

### *МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА И ИЗПОЛЗВАНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА*

Настоящият, оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (МСО), съгласно който определението за „Пазарна стойност" е: „Оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда ".

Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящия Оценителски доклад, са подчинени на МСО 230: "Права върху недвижимо имущество".

Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят приема да използва следните методи или комбинация от тях:

**Сравнителен метод** - при изготвяне на оценка на недвижим имот с използване на този метод оценителят извършва анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики. Оценката по този метод включва данни за характеристиките и местоположението на сравнимите имоти и източниците на информация за тези продажби.

***ИЗЧИСЛЕНИЯ - ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ***

| ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ | Стойност в Лева | Стойност в Евро | Тежест |
|---|---|---|---|
| ***Метод на сравнителната стойност*** | 18 426,70 | 9 421,44 | 100% |
| ***Подобрения върху имота бетонова площадка , ограда х10,00лв/кв.м*** | **21 210,00** | **10 844,67** | |
| ***Пазарна Стойност*** | **39 636,70** | **20 266,11** | |

***Подробните изчисления на оценителите са дадени в Таблици - Приложение №1 към доклада.***

| *ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ* | *ЛЕВА* | *лв./ кв.м* | *ЕВРО* | *€ / кв.м* |
|---|---|---|---|---|
| **Пазарна Стойност** | **39 637** | **18,69** | **20 266** | **4,44** |

**Срок на валидност на оценката:** 6 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта

## ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:

Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.
- **Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя.**
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.
- Заключенията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на оценителския доклад.

## ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

Оценители: [illegible]

**Приложение № 1**

| | |
|---|---|
| **Обект на оценяване:** | **Поземлен имот с идентификатор 11449.73.1098** |
| **Местоположение:** | **с. Владимировци** |
| **Възложител:** | **ОБЩИНА САМУИЛ** |

| **Elements of comparison**<br>**Елементи на сравнение** | **Subject property**<br>**Оценяван имот** | **Comparable A**<br>**Аналог А** | **Comparable B**<br>**Аналог В** | **Comparable C**<br>**Аналог С** |
|---|---|---|---|---|
| date / Дата | ян.25 | ян.25 | ян.25 | ян.25 |
| surface / Площ | 2 121,00 | ***1 900*** | ***2 700*** | ***1 250*** |
| **SELL PRICE EUR / Цена евро** | | **20 452** | **8 181** | **8 181** |
| **Sell price per sqm (EUR/sqm)**<br>**Цена, за кв.м. (евро/м2)** | | **€ 10,76** | **€ 3,03** | **€ 6,54** |
| Type of comparable<br>**Вид аналог** | **УПИ** | | | |
| Type of comparable<br>**Вид аналог** | | offer / оферта | offer / оферта | offer / оферта |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 0% | 0% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 10,76 | € 3,03 | € 6,54 |
| **Location / Локация** | | | | |
| *Местоположение* | *с. Владимировци* | *с. Богданци* | *с. Хърсово* | *с. Самуил* |
| Correction % / Корекция % | | -10% | 0% | -5% |
| Correction value / Корекция стойност | | -€ 1,08 | € 0,00 | -€ 0,35 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 9,68 | € 3,03 | € 6,19 |
| **Physical characteristics / Физически параметри** | | | | |
| Size and shape / **Размер и форма** | 2 121,00 | 1 900 | 2 700 | 1 250 |
| Correction % / Корекция % | | -20% | -20% | -20% |
| Correction value / Корекция стойност | | -€ 1,94 | -€ 0,61 | -€ 1,24 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 7,75 | € 2,42 | € 4,95 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Available utulities / Инфраструктура** | | | | |
| Utilities ( electr / water / sewage / gas / heating ) Ток/вода/канал/газ/отопление | Ел; ВиК | Ел; ВиК | Ел; ВиК | Ел; ВиК |
| Correction % / Корекция % | | 20% | 0% | 0% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 1,55 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)** | | € 9,30 | € 2,42 | € 4,95 |
| **Technical conditions / технически условия** | | | | |
| Technical conditions **Технически условия** | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма |
| Correction % / Корекция % | | -20% | 0% | 0% |
| Correction value / Корекция стойност | | -€ 1,86 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)** | | € 7,44 | € 2,42 | € 4,95 |
| **Optimal use / Оптимална употреба** | | | | |
| Optimal use / **Оптимална употреба** | | незастроен терен | незастроен терен | незастроен терен |
| Correction % / Корекция % | | -20% | 0% | 0% |
| Correction value / Корекция стойност | | -€ 1,49 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)** | | € 5,95 | € 2,42 | € 4,95 |

| Corrected price(Eur/m2) Коригирана цена (евро/м2) | | € 5,95 | € 2,42 | € 4,95 |
|---|---|---|---|---|
| Net total correction<br>Обща нетна корекция | (absolute/ абсолютна)<br>(%) | -€ 4,81<br>-45% | -€ 0,61<br>-20% | -€ 1,59<br>-24% |
| Gross total correction<br>Обща брутна корекция | (absolute/ абсолютна)<br>(%) | € 7,91<br>74% | € 0,61<br>20% | € 1,59<br>24% |
| Площ (м2) | 2 121,00 | | | |
| **Opinion EUR / sqm<br>Мнение евро/м2** | **4,44** | | | |
| **Value EURO/<br>Стойност в Евро** | **9 421,44** | | | |
| **Стойност в ЛЕВА** | **18 426,70** | | | |
| exchange rate / курс | 1,95583 | | | |
| Date / дата | 26.ян.25 | | | |

| | |
|---|---|
| ***АНАЛОГ 1*** | Продава КЪЩА<br>област Разград, с. Богданци |
| ***Източник:*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1j168292901640928&slink=bfeoxl&f1=1 |
| ***АНАЛОГ 2*** | Продават се четири броя съседни парцела в с. Хърсово, общ. Самуил. Първият е с площ 1085 кв. м. с начин на трайно ползване: за ниско застрояване, вторият е с площ 1284 кв. м. с начин на трайно ползване: за ниско застрояване, третият е с площ 1913 кв. м. с НТП: друг вид нива, а четвъртият парцел е с площ 2149 кв. м. с НТП: друг вид нива. |
| ***Източник:*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r169882442219354&slink=bfeoxl&f1=1 |
| ***АНАЛОГ 3*** | Парцелът е с площ от 1250 кв. м. находяща се в строителните граници на с. Самуил, в местност ( квартал), на 200 метра от Училище, и 350 метра от Общината. |
| ***Източник:*** | https://realistimo.com/bg/buy/offer-c256d6f2-1cde-4d21-9e3f-6aa54f88c256/ |

Приложение №2 към чл. 2, т. 2 и чл. 3

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

**ОБЩИНА САМУИЛ**
БУЛСТАТ 05928

**УТВЪРЖДАВАМ: . . . .**
(под
**КМЕТ НА ОБЩИНА:**
**инж. ДЖЕВДЕТ АХМЕД АЗИС**

КМЕТ САМУИЛ

**ОБЛАСТ РАЗГРАД** ОВР-2262
Служба по вписванията гр. Исперих
Вх. рег. № 2263 /16 09 2024 г.
Акт № 57 том 8 / дело № 1487 /2024 г.
Партидна книга: том _____ стр. _____
Имотна партида 63844
Д.Т. / кв. №
Съдия

Република България
Районен съд-Исперих

**АКТ № 5592**
**ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Регистър I

Досие 5592

| | |
|---|---|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ | 10.09.2024 г. |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ | Чл.2, ал.1, т.3 от Закона за общинската собственост |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА | Поземлен имот – незастроен с идентификатор 29218.501.110(двадесет и девет хиляди двеста и осемнадесет/точка/петстотин и едно/точка/сто и десет) с площ от 1701 (хиляда седемстотин и един) кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10м.) по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Желязковец, одобрени със Заповед РД-18-117/07.12.2021 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Номер по предходен план: имот номер 110 (сто и десет арабско), квартал 9 (девет арабско), парцел VI (шест римско) |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА | Адрес на поземления имот: с.Желязковец, община Самуил, област Разград. |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА | Поземлени имоти: 29218.501.559, 29218.501.111, 29218.18.3, 29218.501.109. |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 3061,80 (три хиляди шестдесет и един лева и осемдесет стотинки) лв. |

| | |
|---|---|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ | Няма |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ | Няма |
| 9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имота се управлява от кмета на община Самуил на основание чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост. | |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ :<br>Гл. специалист „ОСКГ“<br>Халисе Емин Халид ... ..... /Подпис/ | |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ:<br><br>Имот с партиден № 6706Н12829 | |

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



# СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

## №15-36657-08.01.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **29218.501.110**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Желязковец**, общ. **Самуил**, обл. **Разград**, одобрени със **Заповед №РД-18-117/07.12.2021 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **с. Желязковец**

Площ: **1701 кв.м**

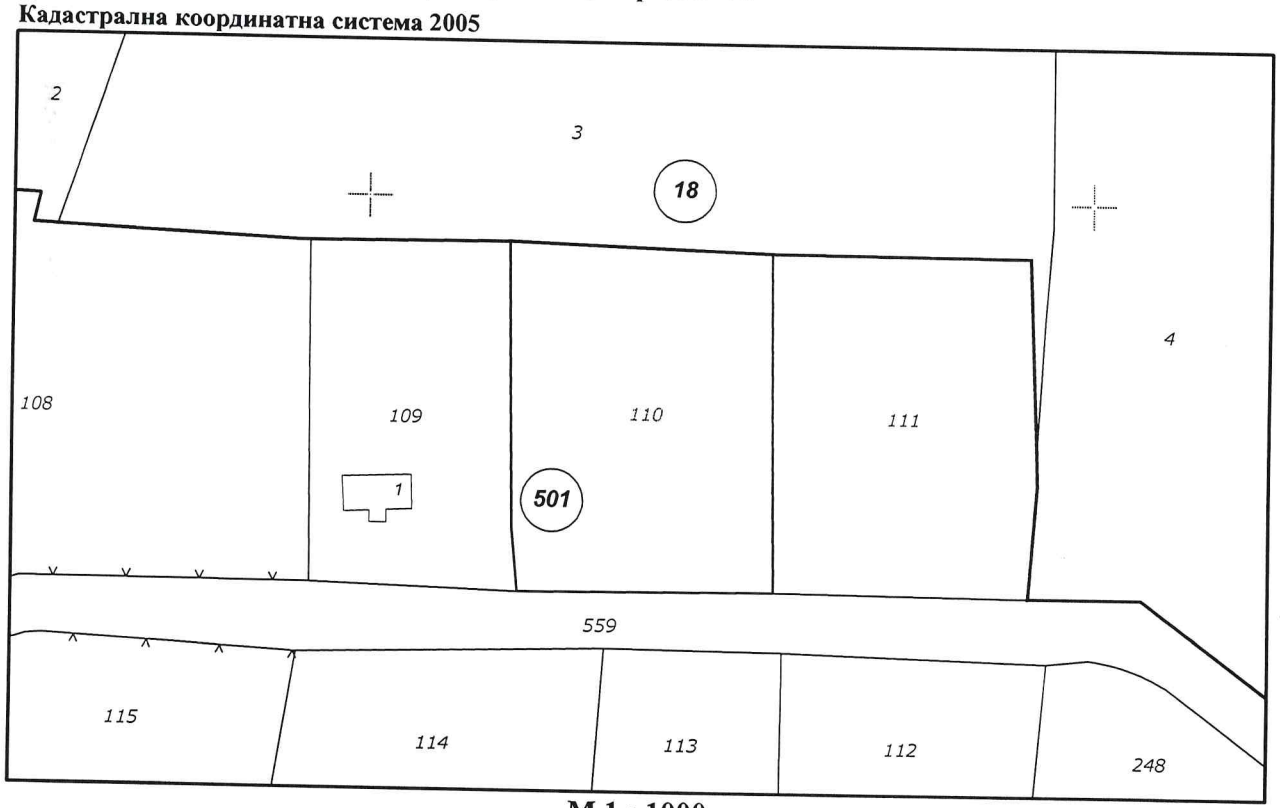
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **110, квартал: 9, парцел: VI**

**Кадастрална координатна система 2005**




**М 1 : 1000**

Съседи: **29218.18.3, 29218.501.109, 29218.501.111, 29218.501.559**

Собственици по данни от КРНИ:

**000505928, ОБЩИНА САМУИЛ**

Скица **№15-36657-08.01.2025 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-12595-08.01.2025 г.**
Код за достъп: **9cfd7b46a8ba**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия
Дата: 08-01-2025 Подпис

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР СЛУЖБА

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



Ид. част 1701 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 57, том 8, рег. 2263, дело 1487 от 16.09.2024г., вписан в Служба по вписванията гр.Исперих

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:
**Няма данни**

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия:
Дата: 08-01-2025 Подпис:

Скица **№15-36657-08.01.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-12595-08.01.2025 г.**
Код за достъп: **9cfd7b46a8ba**

CN=eng. Milen Dimiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
08.01.2025 13:13:09

ОБЛАСТ РАЗГРАД
ОБЩИНА САМУИЛ
7454 с.САМУИЛ ул.ХАДЖИ ДИМИТЪР N: 2

Изх. № 6706000035 / 08.01.2025 г.
РНУ: fa76818f-074a-41a5-9ec8-3f9fa6da91a0

# УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

## ОБЩИНА САМУИЛ

ЕИК по БУЛСТАТ 000505928

Адрес за кореспонденция
ул. ХАДЖИ ДИМИТЪР № 2, с. САМУИЛ 7454

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6706Н12829, находящ се в 7255 с.ЖЕЛЯЗКОВЕЦ , планоснимачен номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през 2021 г. , идентификатор на поземления имот 29218.501.110 и представляващ

| Обект | площ, кв.м | мазе, кв.м | таван, кв.м | ид. части | ДО за собственика | ДО на за обекта |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Земя идентификатор: 29218.501.110 | 1 701,00 | | | 1/1 | 3 061,80 | 3 061,80 |

данъчната оценка на гореописания имот е: 3061.80 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ ШЕСТДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 80 СТ.

за собственика е: 3061.80 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ ШЕСТДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 80 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

| Име, презиме, фамилия | ЕГН / ЛНЧ | Общо по вид задължение, лв. |
|---|---|---|
| ОБЩИНА САМУИЛ - собственик | | Няма непогасени задължения |

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2025 г.
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 6706000035/08.01.2025 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА ГР. ИСПЕРИХ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САМУИЛ , актуални към 08.01.2025 г.

Подпис: .....

**Дата на доклад:** 6.1.2025
**Оценител:** Мирослав Милиджиев
**Тел.:** 0894330505
**E-mail:** mmilidjiev@abv.bg

# ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

## I. ОБЩО ОПИСАНИЕ

**Обект на оценяване: Поземлен имот с идентификатор 29218.501.110**

Местоположение: с. Желязковец ,ул.

**Начин на използване към момента на оценка:** УПИ

**Възложител: ОБЩИНА САМУИЛ**

**Цел на оценката:** Да се определи Пазарна Стойност на недвижим имот
Оценката не може да се използва извън контекста и целите на възложителя.

### *ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ*

Документ (№, дата, издадена от): Акт 5592 за частна общинска собсвеност 10.09.2024г Скица за поземлен имот №15-912254-09.09.2024г.

### ДОПУСКАНИЯ ЗА ОЦЕНКАТА

*Настоящата оценка е изготвена на база представената от възложителя информация. При установяване на несъответствие между описаните в документите данни и актуалното състояние на имота, оценка подлежи на корекция.*

**ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ** (По документи за собственост):

Съгласно предоставената документация, обект на оценка е:

*Поземлен имот - незастроен с идентификатор 29218.501.110 с площ от 1701,00кв.м. Трайно предназначение на територията : Урбанизирана. Начин на трайно ползване : Ниско застрояване.Граници на имота : 29218.18.3, 29218.501.109, 29218.501.111, 29218.501.559*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Поземлен имот - незастроен с идентификатор 29218.501.110 1701,00 | | Поземлен имот - незастроен с идентификатор 29218.501.110 | **Приета площ (кв. м): 1701,00** |
| Урегулиран /Неурегулиран: | урегулиран | Параметри на застрояване | |
| Правилна /неправилна форма: | правилна | Кинт | - |
| Релеф: | равнинен | Плътност | - |
| Използва се като: | незастроен терен за "Ниско застрояване до 10м " | Предназначение | "Ниско застрояване до 10м" |
| Лице към път /м/: | - | Документ/Дата | |
| Комуникации: | Електричество x | Вода x | Газ - |
| | Централно отопление - | Канализация - | Локално отопление - |

## *II. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА*

### *МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА И ИЗПОЛЗВАНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА*

Настоящият, оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (МСО), съгласно който определението за „Пазарна стойност" е: „Оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда ".
Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящия Оценителски доклад, са подчинени на МСО 230: "Права върху недвижимо имущество".

Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят приема да използва следните методи или комбинация от тях:
**Сравнителен метод** - при изготвяне на оценка на недвижим имот с използване на този метод оценителят извършва анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики. Оценката по този метод включва данни за характеристиките и местоположението на сравнимите имоти и източниците на информация за тези продажби.

***ИЗЧИСЛЕНИЯ - ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ***

| ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ | Стойност в Лева | Стойност в Евро | Тежест |
|---|---|---|---|
| ***Метод на сравнителната стойност*** | 4 888,00 | 2 499,19 | 100% |
| ***Пазарна Стойност*** | **4 888,00** | **2 499,19** | |

***Подробните изчисления на оценителите са дадени в Таблици - Приложение №1 към доклада.***



| *ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ* | *ЛЕВА* | *лв./ кв.м* | *ЕВРО* | *€ / кв.м* |
|---|---|---|---|---|
| **Пазарна Стойност** | **4 888** | **2,87** | **2 499** | **1,47** |

**Срок на валидност на оценката:** 6 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта

**ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:**

Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.
- **Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя.**
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.
- Заключенията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на оценителския доклад.

**ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ** съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

**Оценител:**

(печат/подпис)

**Приложение № 1**

| | |
|---|---|
| **Обект на оценяване:** | **Поземлен имот с идентификатор 29218.501.110** |
| **Местоположение:** | **с. Желязковец ,ул.** |
| **Възложител:** | **ОБЩИНА САМУИЛ** |

| **Elements of comparison**<br>**Елементи на сравнение** | **Subject property**<br>**Оценяван имот** | **Comparable A**<br>**Аналог А** | **Comparable B**<br>**Аналог В** | **Comparable C**<br>**Аналог С** |
|---|---|---|---|---|
| date / Дата | ян.25 | ян.25 | ян.25 | ян.25 |
| surface / Площ | 1 701,00 | ***1 900*** | ***6 431*** | ***1 000*** |
| **SELL PRICE EUR / Цена евро** | | **6 136** | **7 158** | **4 602** |
| **Sell price per sqm (EUR/sqm)**<br>**Цена, за кв.м. (евро/м2)** | | **€ 3,23** | **€ 1,11** | **€ 4,60** |
| Type of comparable<br>**Вид аналог** | **УПИ** | | | |
| Type of comparable<br>**Вид аналог** | | offer / оферта | offer / оферта | offer / оферта |
| Correction % / Корекция % | | -20% | -20% | -20% |
| Correction value / Корекция стойност | | -€ 0,65 | -€ 0,22 | -€ 0,92 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 2,58 | € 0,89 | € 3,68 |
| **Location / Локация** | | | | |
| *Местоположение* | *с. Желязковец* | *с. Богданци* | *с. Хърсово* | *с. Желязковец* |
| Correction % / Корекция % | | -10% | -20% | -20% |
| Correction value / Корекция стойност | | -€ 0,26 | -€ 0,18 | -€ 0,74 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 2,32 | € 0,71 | € 2,94 |
| **Physical characteristics /**<br>**Физически параметри** | | | | |
| Size and shape / **Размер и форма** | 1 701,00 | 1 900 | 6 431 | 1 000 |
| Correction % / Корекция % | | -20% | 0% | -20% |
| Correction value / Корекция стойност | | -€ 0,46 | € 0,00 | -€ 0,59 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 1,86 | € 0,71 | € 2,36 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Available utulities / Инфраструктура** | | | | |
| Utilities ( electr / water / sewage / gas / heating ) Ток/вода/канал/газ/отопление | Ел; ВиК | Ел; ВиК | Ел; ВиК | Ел; ВиК |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 0% | 0% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)** | | € 1,86 | € 0,71 | € 2,36 |
| **Technical conditions / технически условия** | | | | |
| Technical conditions **Технически условия** | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 0% | -20% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,00 | -€ 0,47 |
| **Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)** | | € 1,86 | € 0,71 | € 1,88 |
| **Optimal use / Оптимална употреба** | | | | |
| Optimal use / **Оптимална употреба** | ид.ч. от УПИ | незастроен терен | незастроен терен | незастроен терен |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 20% | -10% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,14 | -€ 0,19 |
| **Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)** | | € 1,86 | € 0,85 | € 1,70 |

| Corrected price(Eur/m2) Коригирана цена (евро/м2) | | € 1,86 | € 0,85 | € 1,70 |
|---|---|---|---|---|
| Net total correction<br>Обща нетна корекция | (absolute/ абсолютна)<br>(%) | -€ 0,72<br>-28% | -€ 0,04<br>-4% | -€ 1,98<br>-54% |
| Gross total correction<br>Обща брутна корекция | (absolute/ абсолютна)<br>(%) | € 1,37<br>53% | € 0,54<br>61% | € 2,90<br>79% |
| Площ (м2) | 1 701,00 | | | |
| **Opinion EUR / sqm<br>Мнение евро/м2** | **1,47** | | | |
| **Value EURO/<br>Стойност в Евро** | **2 499,19** | | | |
| **Стойност в ЛЕВА** | **4 888,00** | | | |
| exchange rate / курс | 1,95583 | | | |
| Date / дата | 6.ян.25 | | | |

| | |
|---|---|
| ***АНАЛОГ 1*** | Продава КЪЩА<br>област Разград, с. Богданци |
| ***Източник:*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1j168292901640928&slink=bfeoxl&f1=1 |
| ***АНАЛОГ 2*** | Продават се четири броя съседни парцела в с. Хърсово, общ. Самуил. Първият е с площ 1085 кв. м. с начин на трайно ползване: за ниско застрояване, вторият е с площ 1284 кв. м. с начин на трайно ползване: за ниско застрояване, третият е с площ 1913 кв. м. с НТП: друг вид нива, а четвъртият парцел е с площ 2149 кв. м. с НТП: друг вид нива. |
| ***Източник:*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r169882442219354&slink=bfeoxl&f1=1 |
| ***АНАЛОГ 3*** | къща в с. Желязковец, обл. Разград със застроена площ 100 кв.м. и обща площ 1000 кв.м. |
| ***Източник:*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1j171292116044834&slink=bj4m03&f1=1 |

Приложение №2 към чл. 2, т. 2 и чл. 3

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

**ОБЩИНА САМУИЛ**
БУЛС[illegible]0505928
**УТВЪРЖДАВАМ: . . . .**
(под[illegible]чат)
**КМЕТ НА ОБЩИНА:**
**инж. ДЖЕВДЕТ АХМЕД АЗИС**

ОБЩИНА САМУИЛ * КМЕТ 1 САМУИЛ *

ОБЛАСТ РАЗГРАД
Служба по вписванията гр. Исперих
Вх. рег. № 2262 / 16.09.2024 г.
Акт № 56 том 8 / дело № 1486 /2024 г.
Партидна книга: том _____ стр. _____
Имотна партида 63843
Д.Т. _____ кв. _____
Служител по вписванията
Република България
Районен съд-Исперих

ДВР-2261

**АКТ № 5593**
**ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Регистър I
Досие 5593

| | |
|---|---|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ | 10.09.2024 г. |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ | Чл.2, ал.1, т.3 от Закона за общинската собственост |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА | Поземлен имот – незастроен с идентификатор 29218.501.111 (двадесет и девет хиляди двеста и осемнадесет/точка/петстотин и едно/точка/сто и единадесет) с площ от 1686 (хиляда шестстотин осемдесет и шест) кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м.) по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Желязковец, одобрени със Заповед РД-18-117/07.12.2021 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Номер по предходен план: имот номер 111 (сто и единадесет арабско), квартал 9 (девет арабско), парцел VII (седем римско) |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА | Адрес на поземления имот: с.Желязковец, община Самуил, област Разград. |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА | Поземлени имоти: 29218.501.559, 29218.18.4, 29218.18.3, 29218.501.110. |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 3034,80 (три хиляди тридесет и четири лева и осемдесет стотинки) лв. |

| | |
|---|---|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ | Няма |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ | Няма |

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имота се управлява от кмета на община Самуил на основание чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ :
Гл. специалист „ОСКГ“
Халисе Емин Халид /Подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Имот с партиден № 6706Н12830

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



# СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

## №15-36658-08.01.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **29218.501.111**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Желязковец**, общ. **Самуил**, обл. **Разград**, одобрени със **Заповед №РД-18-117/07.12.2021 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **с. Желязковец**

Площ: **1686 кв.м**

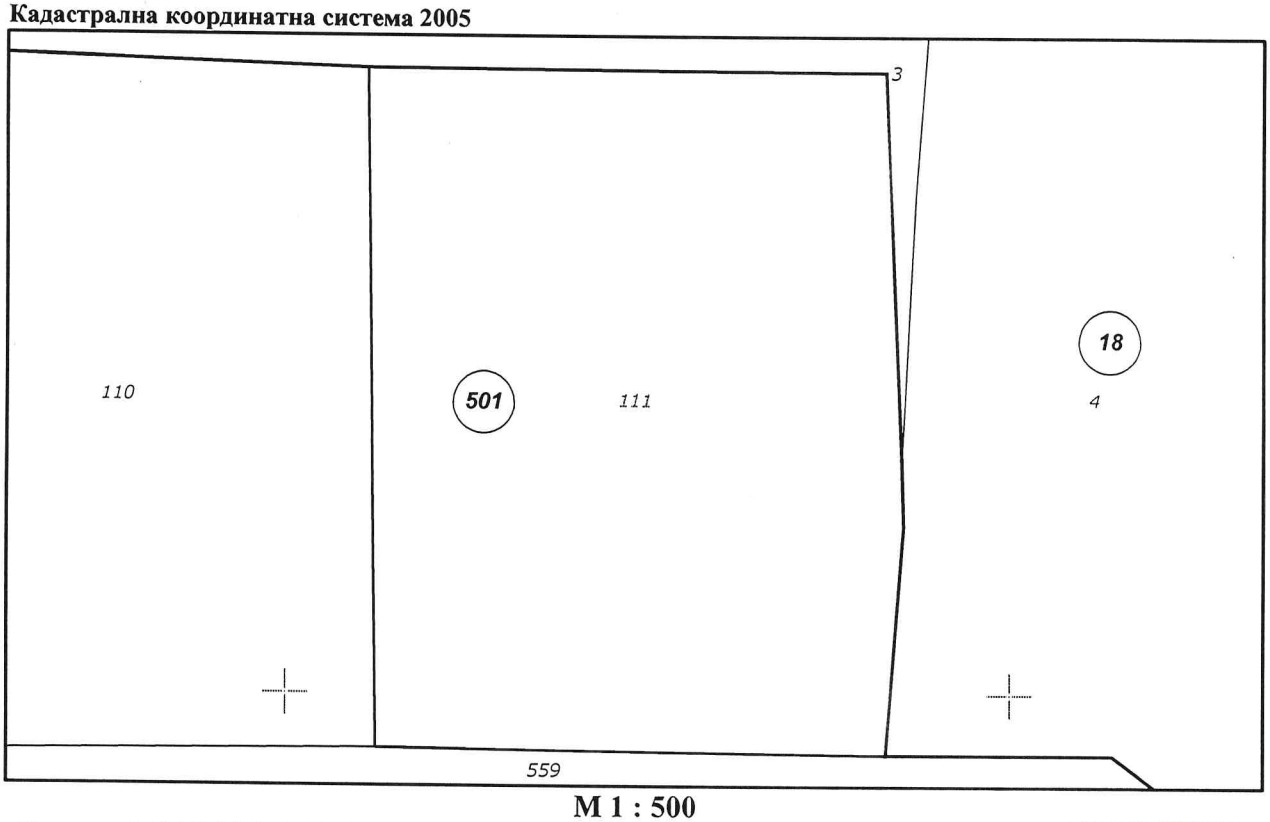
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **111, квартал: 9, парцел: VII**

**Кадастрална координатна система 2005**




**М 1 : 500**

Съседи: **29218.18.3, 29218.18.4, 29218.501.110, 29218.501.559**

Собственици по данни от КРНИ:
**000505928, ОБЩИНА САМУИЛ**

Скица **№15-36658-08.01.2025 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-12595-08.01.2025 г.**
Код за достъп: **2c8bddd5a423**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия:
Дата: 08-01-2025 Подпис

ВЕРНО С ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСАННЫМ ОРИГИНАЛОМ

Имя и фамилия:

Дата: Подпись:

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



Ид. част 1686 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 56, том 8, рег. 2262, дело 1486 от 16.09.2024г., вписан в Служба по вписванията гр.Исперих

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:
**Няма данни**

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия:
Дата: 08-01-2025 Подп

Скица **№15-36658-08.01.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-12595-08.01.2025 г.**
Код за достъп: **2c8bddd5a423**

CN=eng. Milen Dimiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
08.01.2025 13:13:12

ОБЛАСТ РАЗГРАД
ОБЩИНА САМУИЛ
7454 с.САМУИЛ ул.ХАДЖИ ДИМИТЪР N: 2

Изх. № 6706000041 / 09.01.2025 г.
РНУ: ab4ebad5-ca88-404f-80d6-d98f47dd9526

# УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА САМУИЛ

ЕИК по БУЛСТАТ 000505928

Адрес за кореспонденция
ул. ХАДЖИ ДИМИТЪР № 2, с. САМУИЛ 7454

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6706Н12830, находящ се в 7255 с.ЖЕЛЯЗКОВЕЦ , планоснимачен номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през 2021 г. , идентификатор на поземления имот 29218.501.111 и представляващ

| Обект | площ, кв.м | мазе, кв.м | таван, кв.м | ид. части | ДО за собственика | ДО на за обекта |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Земя идентификатор: 29218.501.111 | 1 686,00 | | | 1/1 | 3 034,80 | 3 034,80 |

данъчната оценка на гореописания имот е: 3034.80 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ ТРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 80 СТ.

за собственика е: 3034.80 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ ТРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 80 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

| Име, презиме, фамилия | ЕГН / ЛНЧ | Общо по вид задължение, лв. |
|---|---|---|
| ОБЩИНА САМУИЛ - собственик | 000505928 | Няма непогасени задължения |

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2025 г.
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 6706000041/09.01.2025 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА ГР. ИСПЕРИХ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САМУИЛ , актуални към 09.01.2025 г.

Подпис: ...

**Дата на доклад:** 6.1.2025
**Оценител:** Мирослав Милиджиев
**Тел.:** 0894330505
**E-mail:** mmilidjiev@abv.bg

# ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

## I. ОБЩО ОПИСАНИЕ

**Обект на оценяване:** **Поземлен имот с идентификатор 29218.501.111**

Местоположение: с. Желязковец ,ул.

**Начин на използване към момента на оценка:** УПИ

**Възложител:** **ОБЩИНА САМУИЛ**

**Цел на оценката:** Да се определи Пазарна Стойност на недвижим имот
Оценката не може да се използва извън контекста и целите на възложителя.

### *ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ*

Документ (№, дата, издадена от): Акт 5593 за частна общинска собсвеност 10.09.2024г Скица за поземлен имот №15-912252-09.09.2024г.

### ДОПУСКАНИЯ ЗА ОЦЕНКАТА

*Настоящата оценка е изготвена на база представената от възложителя информация. При установяване на несъответствие между описаните в документите данни и актуалното състояние на имота, оценка подлежи на корекция.*

**ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ** (По документи за собственост):

Съгласно предоставената документация, обект на оценка е:

*Поземлен имот - незастроен с идентификатор 29218.501.111 с площ от 1686,00кв.м. Трайно предназначение на територията : Урбанизирана. Начин на трайно ползване : Ниско застрояване.Граници на имота : 29218.18.3, 29218.18.4, 29218.501.110, 29218.501.559*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Поземлен имот - незастроен с идентификатор 29218.501.111 1686,00 | | Поземлен имот - незастроен с идентификатор 29218.501.111 | **Приета площ (кв. м): 1686,00** |
| Урегулиран /Неурегулиран: | урегулиран | Параметри на застрояване | |
| Правилна /неправилна форма: | правилна | Кинт | - |
| Релеф: | равнинен | Плътност | - |
| Използва се като: | незастроен терен за "Ниско застрояване до 10м " | Предназначение | "Ниско застрояване до 10м" |
| Лице към път /м/: | - | Документ/Дата | |
| Комуникации: | Електричество x | Вода x | Газ - |
| | Централно отопление - | Канализация - | Локално отопление - |

## *II. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА*

### *МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА И ИЗПОЛЗВАНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА*

Настоящият, оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (МСО), съгласно който определението за „Пазарна стойност" е: „Оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда ".
Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящия Оценителски доклад, са подчинени на МСО 230: "Права върху недвижимо имущество".

Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят приема да използва следните методи или комбинация от тях:
**Сравнителен метод** - при изготвяне на оценка на недвижим имот с използване на този метод оценителят извършва анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики. Оценката по този метод включва данни за характеристиките и местоположението на сравнимите имоти и източниците на информация за тези продажби.

***ИЗЧИСЛЕНИЯ - ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ***

| ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ | Стойност в Лева | Стойност в Евро | Тежест |
|---|---|---|---|
| ***Метод на сравнителната стойност*** | 4 844,90 | 2 477,15 | 100% |
| ***Пазарна Стойност*** | **4 844,90** | **2 477,15** | |

***Подробните изчисления на оценителите са дадени в Таблици - Приложение №1 към доклада.***

| *ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ* | *ЛЕВА* | *лв./ кв.м* | *ЕВРО* | *€ / кв.м* |
|---|---|---|---|---|
| **Пазарна Стойност** | **4 845** | **2,87** | **2 477** | **1,47** |

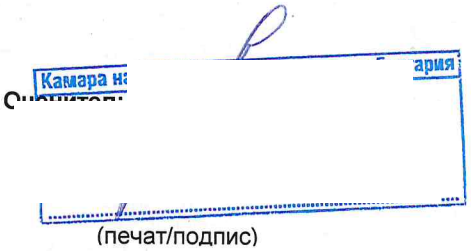
**Срок на валидност на оценката:** 6 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта

**ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:**

Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.
- **Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя.**
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.
- Заключенията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на оценителския доклад.

**ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ** съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че
- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.




(печат/подпис)

**Приложение № 1**

| | |
|---|---|
| **Обект на оценяване:** | **Поземлен имот с идентификатор 29218.501.111** |
| **Местоположение:** | **с. Желязковец ,ул.** |
| **Възложител:** | **ОБЩИНА САМУИЛ** |

| **Elements of comparison**<br>**Елементи на сравнение** | **Subject property**<br>**Оценяван имот** | **Comparable A**<br>**Аналог А** | **Comparable B**<br>**Аналог В** | **Comparable C**<br>**Аналог С** |
|---|---|---|---|---|
| date / Дата | ян.25 | ян.25 | ян.25 | ян.25 |
| surface / Площ | 1 686,00 | ***1 900*** | ***6 431*** | ***1 000*** |
| **SELL PRICE EUR / Цена евро** | | **6 136** | **7 158** | **4 602** |
| **Sell price per sqm (EUR/sqm)**<br>**Цена, за кв.м. (евро/м2)** | | **€ 3,23** | **€ 1,11** | **€ 4,60** |
| Type of comparable<br>**Вид аналог** | **УПИ** | | | |
| Type of comparable<br>**Вид аналог** | | offer / оферта | offer / оферта | offer / оферта |
| Correction % / Корекция % | | -20% | -20% | -20% |
| Correction value / Корекция стойност | | -€ 0,65 | -€ 0,22 | -€ 0,92 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 2,58 | € 0,89 | € 3,68 |
| **Location / Локация** | | | | |
| *Местоположение* | *с. Желязковец* | *с. Богданци* | *с. Хърсово* | *с. Желязковец* |
| Correction % / Корекция % | | -10% | -20% | -20% |
| Correction value / Корекция стойност | | -€ 0,26 | -€ 0,18 | -€ 0,74 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 2,32 | € 0,71 | € 2,94 |
| **Physical characteristics /**<br>**Физически параметри** | | | | |
| Size and shape / **Размер и форма** | 1 686,00 | 1 900 | 6 431 | 1 000 |
| Correction % / Корекция % | | -20% | 0% | -20% |
| Correction value / Корекция стойност | | -€ 0,46 | € 0,00 | -€ 0,59 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 1,86 | € 0,71 | € 2,36 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Available utulities / Инфраструктура** | | | | |
| Utilities ( electr / water / sewage / gas / heating ) Ток/вода/канал/газ/отопление | Ел; ВиК | Ел; ВиК | Ел; ВиК | Ел; ВиК |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 0% | 0% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)** | | € 1,86 | € 0,71 | € 2,36 |
| **Technical conditions / технически условия** | | | | |
| Technical conditions **Технически условия** | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 0% | -20% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,00 | -€ 0,47 |
| **Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)** | | € 1,86 | € 0,71 | € 1,88 |
| **Optimal use / Оптимална употреба** | | | | |
| Optimal use / **Оптимална употреба** | ид.ч. от УПИ | незастроен терен | незастроен терен | незастроен терен |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 20% | -10% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,14 | -€ 0,19 |
| **Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)** | | € 1,86 | € 0,85 | € 1,70 |

| Corrected price(Eur/m2) Коригирана цена (евро/м2) | | € 1,86 | € 0,85 | € 1,70 |
|---|---|---|---|---|
| Net total correction<br>Обща нетна корекция | (absolute/ абсолютна)<br>(%) | -€ 0,72<br>-28% | -€ 0,04<br>-4% | -€ 1,98<br>-54% |
| Gross total correction<br>Обща брутна корекция | (absolute/ абсолютна)<br>(%) | € 1,37<br>53% | € 0,54<br>61% | € 2,90<br>79% |
| Площ (м2) | 1 686,00 | | | |
| **Opinion EUR / sqm<br>Мнение евро/м2** | **1,47** | | | |
| **Value EURO/<br>Стойност в Евро** | **2 477,15** | | | |
| **Стойност в ЛЕВА** | **4 844,90** | | | |
| exchange rate / курс | 1,95583 | | | |
| Date / дата | 6.ян.25 | | | |

| | |
|---|---|
| ***АНАЛОГ 1*** | Продава КЪЩА<br>област Разград, с. Богданци |
| ***Източник:*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1j168292901640928&slink=bfeoxl&f1=1 |
| ***АНАЛОГ 2*** | Продават се четири броя съседни парцела в с. Хърсово, общ. Самуил. Първият е с площ 1085 кв. м. с начин на трайно ползване: за ниско застрояване, вторият е с площ 1284 кв. м. с начин на трайно ползване: за ниско застрояване, третият е с площ 1913 кв. м. с НТП: друг вид нива, а четвъртият парцел е с площ 2149 кв. м. с НТП: друг вид нива. |
| ***Източник:*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r169882442219354&slink=bfeoxl&f1=1 |
| ***АНАЛОГ 3*** | къща в с. Желязковец, обл. Разград със застроена площ 100 кв.м. и обща площ 1000 кв.м. |
| ***Източник:*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1j171292116044834&slink=bj4m03&f1=1 |

Приложение №2 към чл. 2, т. 2 и чл. 3

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

**ОБЩИНА САМУИЛ**
БУЛС 0905928
**УТВЪРЖДАВАМ:** . . . .
(подп[illegible]ат)
**КМЕТ НА ОБЩИНА:**
**инж. ДЖЕВДЕТ АХМЕД АЗИС**

ОБЩИНА КМЕТ САМУИЛ

ВВР-2260
**ОБЛАСТ РАЗГРАД**
Районен съд-Разград, Служба по вписванията гр. Исперих
Вх. рег. № 2261 / 16.09.2024 г.
Акт № 55 том 8 / дело № 1485 / 2024 г.
Партидна книга: том ____ стр. ____
Имотна партида 63842
Д.Т. 1 лв.
Съдия по вписванията

**АКТ № 5594**
**ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Регистър I

Досие 5594

| | |
|---|---|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ | 10.09.2024 г. |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ | Чл.2, ал.1, т.3 от Закона за общинската собственост |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА | Поземлен имот – незастроен с идентификатор 29218.501.112 (двадесет и девет хиляди двеста и осемнадесет/точка/петстотин и едно/точка/сто и дванадесет) с площ от 1709 (хиляда седемстотин и девет) кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м.) по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Желязковец, одобрени със Заповед РД-18-117/07.12.2021 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Номер по предходен план: имот номер 112 (сто и дванадесет арабско), квартал 9 (девет арабско), парцел IV (четири римско) |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА | Адрес на поземления имот: с.Желязковец, община Самуил, област Разград. |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА | Поземлени имоти: 29218.501.113, 29218.501.118, 29218.501.248, 29218.501.559. |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 3076,20 (три хиляди седемдесет и шест лева и двадесет стотинки) лв. |

| | |
|---|---|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ | Няма |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ | Няма |

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имота се управлява от кмета на община Самуил на основание чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ :
Гл. специалист „ОСКГ“
Халисе Емин Халид ..... /Подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Имот с партиден № 6706Н12831

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



# СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

## №15-36659-08.01.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **29218.501.112**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Желязковец**, общ. **Самуил**, обл. **Разград**, одобрени със **Заповед №РД-18-117/07.12.2021 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **с. Желязковец**

Площ: **1709 кв.м**

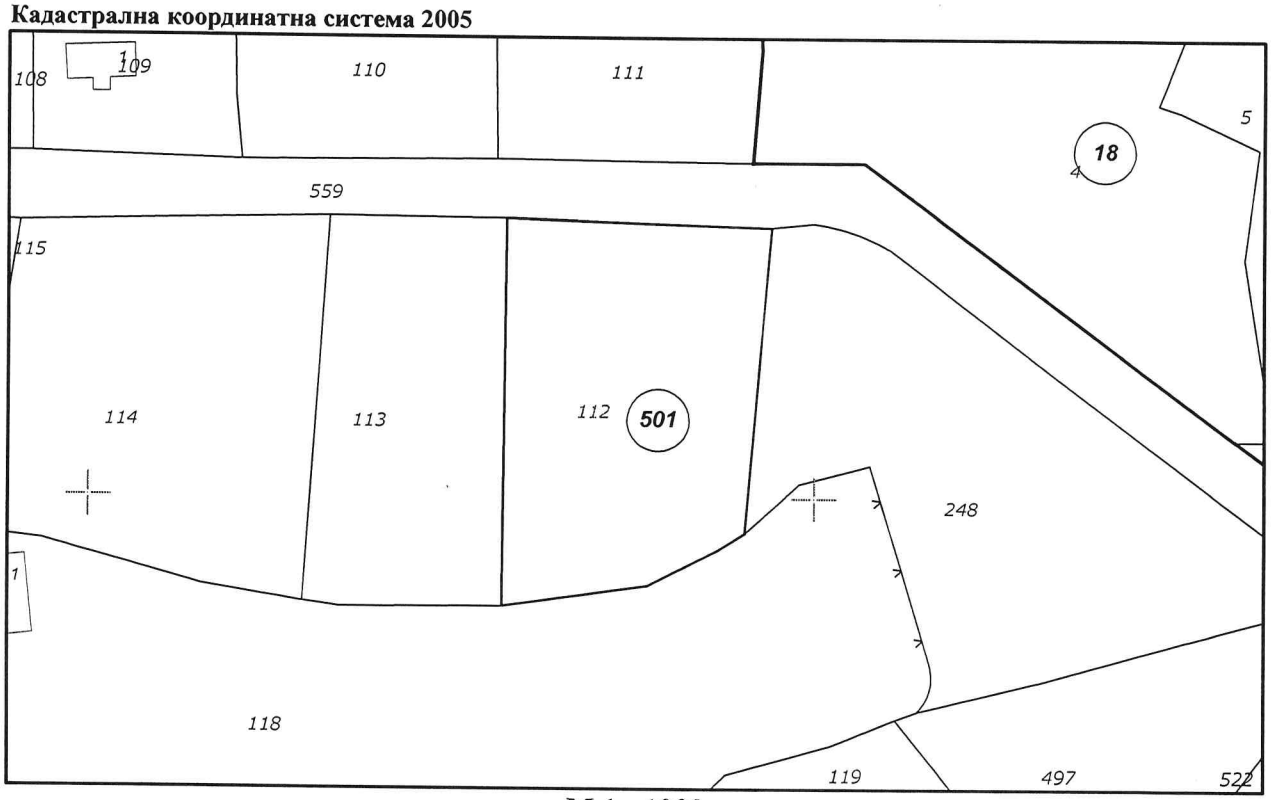
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **112, квартал: 10, парцел: IV**

**Кадастрална координатна система 2005**




**М 1 : 1000**

Съседи: **29218.501.248, 29218.501.113, 29218.501.118, 29218.501.559**

Собственици по данни от КРНИ:

**000505928, ОБЩИНА САМУИЛ**

Скица **№15-36659-08.01.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-12595-08.01.2025 г.**
Код за достъп: **b1d0f60bac39**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия:
Дата: 08-01-2025 Подпи

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия:

Дата: 2024 г. Подпис:

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



Ид. част 1709 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 55, том 8, рег. 2261, дело 1485 от 16.09.2024г., вписан в Служба по вписванията гр.Исперих

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:
**Няма данни**

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия:
Дата: 08-01-2025 Подпис:

Скица №15-36659-08.01.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-12595-08.01.2025 г.
Код за достъп: b1d0f60bac39

CN=eng. Milen Dimiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
08.01.2025 13:13:14

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия:

Дата: 11.10.2025 Подпис:

ОБЛАСТ РАЗГРАД
ОБЩИНА САМУИЛ
7454 с.САМУИЛ ул.ХАДЖИ ДИМИТЪР N: 2

Изх. № 6706000034 / 08.01.2025 г.
РНУ: 5bc2418d-5754-4abc-9d71-a6fcdc9681c5

# УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА САМУИЛ

ЕИК по БУЛСТАТ 000505928

Адрес за кореспонденция
ул. ХАДЖИ ДИМИТЪР № 2, с. САМУИЛ 7454

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6706Н12831, находящ се в 7255 с.ЖЕЛЯЗКОВЕЦ , планоснимачен номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през 2021 г. , идентификатор на поземления имот 29218.501.112 и представляващ

| Обект | площ, кв.м | мазе, кв.м | таван, кв.м | ид. части | ДО за собственика | ДО на за обекта |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Земя идентификатор: 29218.501.112 | 1 709,00 | | | 1/1 | 3 076,20 | 3 076,20 |

данъчната оценка на гореописания имот е: 3076.20 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ СЕДЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ЛВ. И 20 СТ.

за собственика е: 3076.20 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ СЕДЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ЛВ. И 20 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

| Име, презиме, фамилия | ЕГН / ЛНЧ | Общо по вид задължение, лв. |
|---|---|---|
| ОБЩИНА САМУИЛ - собственик | | Няма непогасени задължения |

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2025 г.
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. №  6706000034/08.01.2025 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА ГР. ИСПЕРИХ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САМУИЛ , актуални към 08.01.2025  г.

Подпис: .....

**Дата на доклад:** 6.1.2025
**Оценител:** Мирослав Милиджиев
**Тел.:** 0894330505
**E-mail:** mmilidjiev@abv.bg

# ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

## I. ОБЩО ОПИСАНИЕ

**Обект на оценяване:** **Поземлен имот с идентификатор 29218.501.112**

Местоположение: с. Желязковец ,ул.

**Начин на използване към момента на оценка:** УПИ

**Възложител:** **ОБЩИНА САМУИЛ**

**Цел на оценката:** Да се определи Пазарна Стойност на недвижим имот
Оценката не може да се използва извън контекста и целите на възложителя.

### *ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ*

Документ (№, дата, издадена от): Акт 5594 за частна общинска собсвеност 10.09.2024г Скица за поземлен имот №15-912245-09.09.2024г.

### ДОПУСКАНИЯ ЗА ОЦЕНКАТА

*Настоящата оценка е изготвена на база представената от възложителя информация. При установяване на несъответствие между описаните в документите данни и актуалното състояние на имота, оценка подлежи на корекция.*

**ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ** (По документи за собственост):

Съгласно предоставената документация, обект на оценка е:

*Поземлен имот - незастроен с идентификатор 29218.501.112 с площ от 1709,00кв.м. Трайно предназначение на територията : Урбанизирана. Начин на трайно ползване : Ниско застрояване.Граници на имота : 29218.501.113, 29218.501.118, 29218.501.248, 29218.501.559*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Поземлен имот - незастроен с идентификатор 29218.501.112 1709,00 | | Поземлен имот - незастроен с идентификатор 29218.501.112 | **Приета площ (кв. м): 1709,00** |
| Урегулиран /Неурегулиран: | урегулиран | Параметри на застрояване | |
| Правилна /неправилна форма: | правилна | Кинт | - |
| Релеф: | равнинен | Плътност | - |
| Използва се като: | незастроен терен за "Ниско застрояване до 10м " | Предназначение | "Ниско застрояване до 10м" |
| Лице към път /м/: | - | Документ/Дата | |
| Комуникации: | Електричество x | Вода x | Газ - |
| | Централно отопление - | Канализация - | Локално отопление - |

## *II. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА*

### *МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА И ИЗПОЛЗВАНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА*

Настоящият, оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (МСО), съгласно който определението за „Пазарна стойност" е: „Оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда ".
Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящия Оценителски доклад, са подчинени на МСО 230: "Права върху недвижимо имущество".

Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят приема да използва следните методи или комбинация от тях:
**Сравнителен метод** - при изготвяне на оценка на недвижим имот с използване на този метод оценителят извършва анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики. Оценката по този метод включва данни за характеристиките и местоположението на сравнимите имоти и източниците на информация за тези продажби.

***ИЗЧИСЛЕНИЯ - ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ***

| ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ | Стойност в Лева | Стойност в Евро | Тежест |
|---|---|---|---|
| ***Метод на сравнителната стойност*** | 4 898,50 | 2 504,58 | 100% |
| ***Пазарна Стойност*** | **4 898,50** | **2 504,58** | |

***Подробните изчисления на оценителите са дадени в Таблици - Приложение №1 към доклада.***

| *ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ* | *ЛЕВА* | *лв./ кв.м* | *ЕВРО* | *€ / кв.м* |
|---|---|---|---|---|
| **Пазарна Стойност** | **4 899** | **2,87** | **2 505** | **1,47** |

**Срок на валидност на оценката:** 6 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта

**ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:**

Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.
- **Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя.**
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.
- Заключенията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на оценителския доклад.

**ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ** съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

**Оценител**
М

(печат/подпис)

**Приложение № 1**

| | |
|---|---|
| **Обект на оценяване:** | **Поземлен имот с идентификатор 29218.501.112** |
| **Местоположение:** | **с. Желязковец ,ул.** |
| **Възложител:** | **ОБЩИНА САМУИЛ** |

| **Elements of comparison**<br>**Елементи на сравнение** | **Subject property**<br>**Оценяван имот** | **Comparable A**<br>**Аналог А** | **Comparable B**<br>**Аналог В** | **Comparable C**<br>**Аналог С** |
|---|---|---|---|---|
| date / Дата | ян.25 | ян.25 | ян.25 | ян.25 |
| surface / Площ | 1 709,00 | ***1 900*** | ***6 431*** | ***1 000*** |
| **SELL PRICE EUR / Цена евро** | | **6 136** | **7 158** | **4 602** |
| **Sell price per sqm (EUR/sqm)**<br>**Цена, за кв.м. (евро/м2)** | | **€ 3,23** | **€ 1,11** | **€ 4,60** |
| Type of comparable<br>**Вид аналог** | **УПИ** | | | |
| Type of comparable<br>**Вид аналог** | | offer / оферта | offer / оферта | offer / оферта |
| Correction % / Корекция % | | -20% | -20% | -20% |
| Correction value / Корекция стойност | | -€ 0,65 | -€ 0,22 | -€ 0,92 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 2,58 | € 0,89 | € 3,68 |
| **Location / Локация** | | | | |
| *Местоположение* | *с. Желязковец* | *с. Богданци* | *с. Хърсово* | *с. Желязковец* |
| Correction % / Корекция % | | -10% | -20% | -20% |
| Correction value / Корекция стойност | | -€ 0,26 | -€ 0,18 | -€ 0,74 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 2,32 | € 0,71 | € 2,94 |
| **Physical characteristics /**<br>**Физически параметри** | | | | |
| Size and shape / **Размер и форма** | 1 709,00 | 1 900 | 6 431 | 1 000 |
| Correction % / Корекция % | | -20% | 0% | 0% |
| Correction value / Корекция стойност | | -€ 0,46 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 1,86 | € 0,71 | € 2,94 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Available utulities / Инфраструктура** | | | | |
| Utilities ( electr / water / sewage / gas / heating ) Ток/вода/канал/газ/отопление | Ел; ВиК | Ел; ВиК | Ел; ВиК | Ел; ВиК |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 0% | -3% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,00 | -€ 0,09 |
| **Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)** | | € 1,86 | € 0,71 | € 2,86 |
| **Technical conditions / технически условия** | | | | |
| Technical conditions **Технически условия** | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма |
| Correction % / Корекция % | | -20% | 0% | -20% |
| Correction value / Корекция стойност | | -€ 0,37 | € 0,00 | -€ 0,57 |
| **Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)** | | € 1,49 | € 0,71 | € 2,28 |
| **Optimal use / Оптимална употреба** | | | | |
| Optimal use / **Оптимална употреба** | ид.ч. от УПИ | незастроен терен | незастроен терен | незастроен терен |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 20% | -10% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,14 | -€ 0,23 |
| **Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)** | | € 1,49 | € 0,85 | € 2,06 |

| Corrected price(Eur/m2) Коригирана цена (евро/м2) | | € 1,49 | € 0,85 | € 2,06 |
|---|---|---|---|---|
| Net total correction<br>Обща нетна корекция | (absolute/ абсолютна) | -€ 1,09 | -€ 0,04 | -€ 1,62 |
| | (%) | -42% | -4% | -44% |
| Gross total correction<br>Обща брутна корекция | (absolute/ абсолютна) | € 1,74 | € 0,54 | € 2,54 |
| | (%) | 68% | 61% | 69% |
| Площ (м2) | 1 709,00 | | | |
| **Opinion EUR / sqm<br>Мнение евро/м2** | **1,47** | | | |
| **Value EURO/<br>Стойност в Евро** | **2 504,58** | | | |
| **Стойност в ЛЕВА** | **4 898,50** | | | |
| exchange rate / курс | 1,95583 | | | |
| Date / дата | 6.ян.25 | | | |

| | |
|---|---|
| ***АНАЛОГ 1*** | Продава КЪЩА<br>област Разград, с. Богданци |
| ***Източник:*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1j168292901640928&slink=bfeoxl&f1=1 |
| ***АНАЛОГ 2*** | Продават се четири броя съседни парцела в с. Хърсово, общ. Самуил. Първият е с площ 1085 кв. м. с начин на трайно ползване: за ниско застрояване, вторият е с площ 1284 кв. м. с начин на трайно ползване: за ниско застрояване, третият е с площ 1913 кв. м. с НТП: друг вид нива, а четвъртият парцел е с площ 2149 кв. м. с НТП: друг вид нива. |
| ***Източник:*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r169882442219354&slink=bfeoxl&f1=1 |
| ***АНАЛОГ 3*** | къща в с. Желязковец, обл. Разград със застроена площ 100 кв.м. и обща площ 1000 кв.м. |
| ***Източник:*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1j171292116044834&slink=bj4m03&f1=1 |

Приложение №2 към чл. 2, т. 2 и чл. 3

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

**ОБЩИНА САМУИЛ**
БУЛСТАТ 0405[illegible]5928

**УТВЪРЖДАВАМ: . . .**
(п[illegible]

**КМЕТ НА ОБЩИНА:**
**инж. ДЖЕВДЕТ АХМЕД АЗИС**

ОБЛАСТ РАЗГРАД
Вх. рег. № 2260 / 16.09 2024 г.
Акт № 54 том 8 / дело № 1984 /2024 г.
Партидна книга: том ____ стр. ____
Имотна партида 63841
Д.Т. 1 кв. №

**АКТ № 5595**
**ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Регистър I

Досие 5595

| | |
|---|---|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ | 10.09.2024 г. |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ | Чл.2, ал.1, т.3 от Закона за общинската собственост |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА | Поземлен имот – незастроен с идентификатор 29218.501.113 (двадесет и девет хиляди двеста и осемнадесет/точка/петстотин и едно/точка/сто и тринадесет) с площ от 1386 (хиляда триста осемдесет и шест) кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м.) по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Желязковец, одобрени със Заповед РД-18-117/07.12.2021 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Номер по предходен план: имот номер 113 (сто и тринадесет арабско), квартал 9 (девет арабско), парцел III (три римско) |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА | Адрес на поземления имот: с.Желязковец, община Самуил, област Разград. |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА | Поземлени имоти: 29218.501.118, 29218.501.112, 29218.501.559, 29218.501.114. |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 2494,80 (две хиляди четиристотин деветдесет и четири лева и осемдесет стотинки) лв. |

| | |
|---|---|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ | Няма |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ | Няма |

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имота се управлява от кмета на община Самуил на основание чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ :
Гл. специалист „ОСКГ“
Халисе Емин Халид

.....
/Подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Имот с партиден № 6706Н12832

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



# СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

## №15-36660-08.01.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **29218.501.113**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Желязковец**, общ. **Самуил**, обл. **Разград**, одобрени със **Заповед №РД-18-117/07.12.2021 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **с. Желязковец**

Площ: **1386 кв.м**

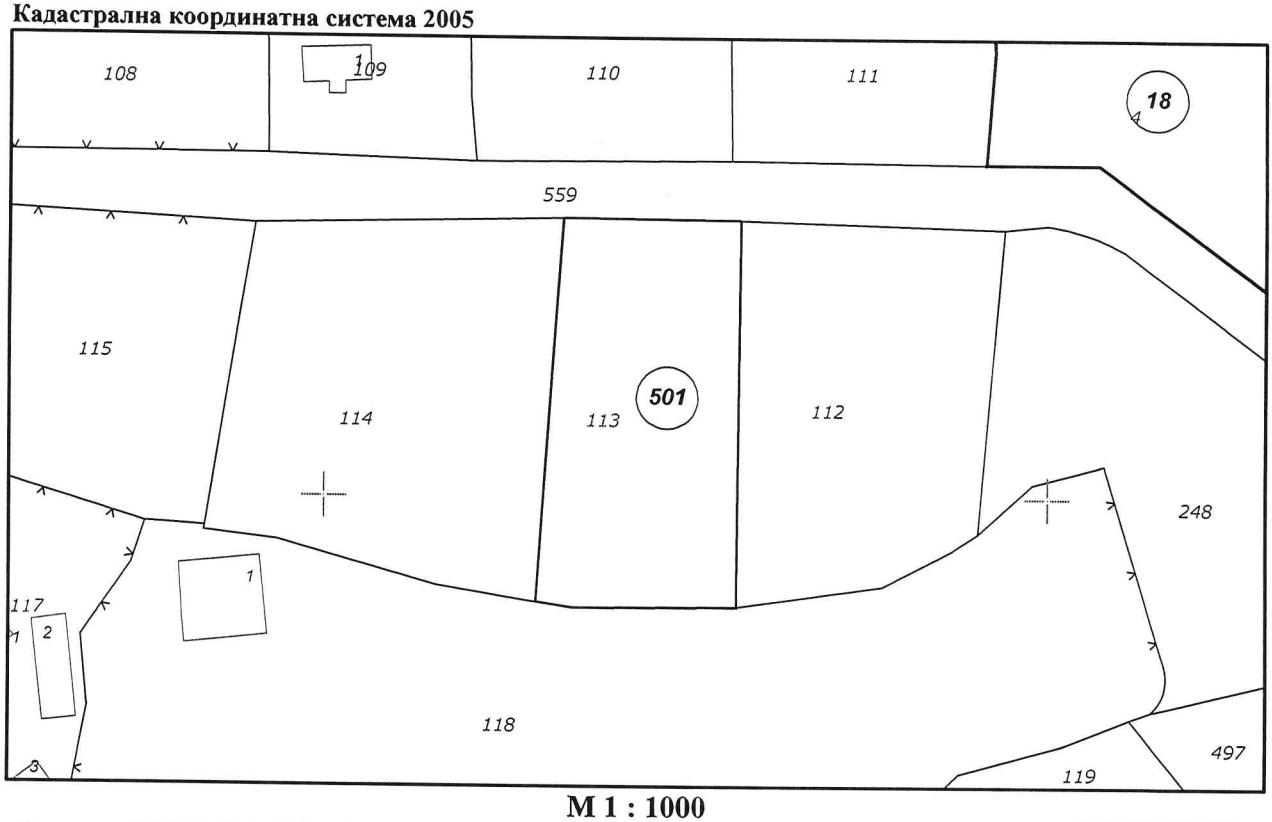
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **113, квартал: 10, парцел: III**

**Кадастрална координатна система 2005**




**М 1 : 1000**

Съседи: **29218.501.118, 29218.501.114, 29218.501.559, 29218.501.112**

Собственици по данни от КРНИ:

**000505928, ОБЩИНА САМУИЛ**

Скица **№15-36660-08.01.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-12595-08.01.2025 г.**
Код за достъп: **5b60a96f0dba**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия:

Дата: 08-01-2025 Подпис:

ВЕРНО С ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСАННЫМ ОРИГИНАЛОМ
Имя и фамилия:
Подпис:
Дата:

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



Ид. част 1386 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 54, том 8, рег. 2260. дело 1484 от 16.09.2024г., вписан в Служба по вписванията гр.Исперих

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:
**Няма данни**

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия:
Дата: 08-01-2025 Подпис:

Скица **№15-36660-08.01.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-12595-08.01.2025 г.**
Код за достъп: **5b60a96f0dba**

CN=eng. Milen Dimiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
08.01.2025 13:13:17

ОБЛАСТ РАЗГРАД
ОБЩИНА САМУИЛ
7454 с.САМУИЛ ул.ХАДЖИ ДИМИТЪР N: 2

Изх. № 6706000033 / 08.01.2025 г.
РНУ: ba6157d7-ba0c-4d05-a7bb-08bdf191d3ef

# УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА САМУИЛ

ЕИК по БУЛСТАТ 000505928

Адрес за кореспонденция
ул. ХАДЖИ ДИМИТЪР № 2, с. САМУИЛ 7454

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6706Н12832, находящ се в 7255 с.ЖЕЛЯЗКОВЕЦ , планоснимачен номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през 2021 г. , идентификатор на поземления имот 29218.501.113 и представляващ

| Обект | площ, кв.м | мазе, кв.м | таван, кв.м | ид. части | ДО за собственика | ДО на за обекта |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Земя<br>идентификатор: 29218.501.113 | 1 386,00 | | | 1/1 | 2 494,80 | 2 494,80 |

данъчната оценка на гореописания имот е: 2494.80 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 80 СТ.

за собственика е: 2494.80 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 80 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

| Име, презиме, фамилия | ЕГН / ЛНЧ | Общо по вид задължение, лв. |
|---|---|---|
| ОБЩИНА САМУИЛ - собственик | | Няма непогасени задължения |

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2025 г.
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 6706000033/08.01.2025 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА ГР. ИСПЕРИХ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САМУИЛ , актуални към 08.01.2025 г.

Подпис: ..

**Дата на доклад:** 6.1.2025
**Оценител:** Мирослав Милиджиев
**Тел.:** 0894330505
**E-mail:** mmilidjiev@abv.bg

# ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

## I. ОБЩО ОПИСАНИЕ

**Обект на оценяване:** **Поземлен имот с идентификатор 29218.501.113**

Местоположение: с. Желязковец ,ул.

**Начин на използване към момента на оценка:** УПИ

**Възложител:** **ОБЩИНА САМУИЛ**

**Цел на оценката:** Да се определи Пазарна Стойност на недвижим имот
Оценката не може да се използва извън контекста и целите на възложителя.

### *ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ*

Документ (№, дата, издадена от): Акт 5595 за частна общинска собсвеност 10.09.2024г Скица за поземлен имот №15-912250-09.09.2024г.

### ДОПУСКАНИЯ ЗА ОЦЕНКАТА

*Настоящата оценка е изготвена на база представената от възложителя информация. При установяване на несъответствие между описаните в документите данни и актуалното състояние на имота, оценка подлежи на корекция.*

**ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ** (По документи за собственост):

Съгласно предоставената документация, обект на оценка е:

*Поземлен имот - незастроен с идентификатор 29218.501.113 с площ от 1386,00кв.м. Трайно предназначение на територията : Урбанизирана. Начин на трайно ползване : Ниско застрояване.Граници на имота : 29218.501.112, 29218.501.114, 29218.501.118, 29218.501.559*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Поземлен имот - незастроен с идентификатор 29218.501.113 1386,00 | Поземлен имот - незастроен с идентификатор 29218.501.113 | | **Приета площ (кв. м): 1386,00** |
| Урегулиран /Неурегулиран: | урегулиран | Параметри на застрояване | |
| Правилна /неправилна форма: | правилна | Кинт | - |
| Релеф: | равнинен | Плътност | - |
| Използва се като: | незастроен терен за "Ниско застрояване до 10м " | Предназначение | "Ниско застрояване до 10м" |
| Лице към път /м/: | - | Документ/Дата | |
| Комуникации: | Електричество x | Вода x | Газ - |
| | Централно отопление - | Канализация - | Локално отопление - |

## *II. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА*

### *МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА И ИЗПОЛЗВАНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА*

Настоящият, оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (МСО), съгласно който определението за „Пазарна стойност" е: „Оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда ".
Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящия Оценителски доклад, са подчинени на МСО 230: "Права върху недвижимо имущество".

Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят приема да използва следните методи или комбинация от тях:
**Сравнителен метод** - при изготвяне на оценка на недвижим имот с използване на този метод оценителят извършва анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики. Оценката по този метод включва данни за характеристиките и местоположението на сравнимите имоти и източниците на информация за тези продажби.

***ИЗЧИСЛЕНИЯ - ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ***

| ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ | Стойност в Лева | Стойност в Евро | Тежест |
|---|---|---|---|
| ***Метод на сравнителната стойност*** | 3 972,70 | 2 031,22 | 100% |
| ***Пазарна Стойност*** | **3 972,70** | **2 031,22** | |

***Подробните изчисления на оценителите са дадени в Таблици - Приложение №1 към доклада.***

| *ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ* | *ЛЕВА* | *лв./ кв.м* | *ЕВРО* | *€ / кв.м* |
|---|---|---|---|---|
| **Пазарна Стойност** | **3 973** | **2,87** | **2 031** | **1,47** |

**Срок на валидност на оценката:** 6 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта

**ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:**

Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.
- **Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя.**
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.
- Заключенията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на оценителския доклад.

**ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ** съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

Камар

Оценител
М

(п

**Приложение № 1**

| | |
|---|---|
| **Обект на оценяване:** | **Поземлен имот с идентификатор 29218.501.113** |
| **Местоположение:** | **с. Желязковец ,ул.** |
| **Възложител:** | **ОБЩИНА САМУИЛ** |

| **Elements of comparison**<br>**Елементи на сравнение** | **Subject property**<br>**Оценяван имот** | **Comparable A**<br>**Аналог А** | **Comparable B**<br>**Аналог В** | **Comparable C**<br>**Аналог С** |
|---|---|---|---|---|
| date / Дата | ян.25 | ян.25 | ян.25 | ян.25 |
| surface / Площ | 1 386,00 | ***1 900*** | ***6 431*** | ***1 000*** |
| **SELL PRICE EUR / Цена евро** | | **6 136** | **7 158** | **4 602** |
| **Sell price per sqm (EUR/sqm)**<br>**Цена, за кв.м. (евро/м2)** | | **€ 3,23** | **€ 1,11** | **€ 4,60** |
| Type of comparable<br>**Вид аналог** | **УПИ** | | | |
| Type of comparable<br>**Вид аналог** | | offer / оферта | offer / оферта | offer / оферта |
| Correction % / Корекция % | | -20% | -20% | -20% |
| Correction value / Корекция стойност | | -€ 0,65 | -€ 0,22 | -€ 0,92 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 2,58 | € 0,89 | € 3,68 |
| **Location / Локация** | | | | |
| *Местоположение* | *с. Желязковец* | *с. Богданци* | *с. Хърсово* | *с. Желязковец* |
| Correction % / Корекция % | | -10% | -20% | -20% |
| Correction value / Корекция стойност | | -€ 0,26 | -€ 0,18 | -€ 0,74 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 2,32 | € 0,71 | € 2,94 |
| **Physical characteristics /**<br>**Физически параметри** | | | | |
| Size and shape / **Размер и форма** | 1 386,00 | 1 900 | 6 431 | 1 000 |
| Correction % / Корекция % | | -20% | 0% | -20% |
| Correction value / Корекция стойност | | -€ 0,46 | € 0,00 | -€ 0,59 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 1,86 | € 0,71 | € 2,36 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Available utulities / Инфраструктура** | | | | |
| Utilities ( electr / water / sewage / gas / heating ) Ток/вода/канал/газ/отопление | Ел; ВиК | Ел; ВиК | Ел; ВиК | Ел; ВиК |
| Correction % / Корекция %<br>Correction value / Корекция стойност<br>**Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | 0%<br>€ 0,00<br>€ 1,86 | 0%<br>€ 0,00<br>€ 0,71 | 0%<br>€ 0,00<br>€ 2,36 |
| **Technical conditions / технически условия** | | | | |
| Technical conditions<br>**Технически условия** | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма |
| Correction % / Корекция %<br>Correction value / Корекция стойност<br>**Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | -20%<br>-€ 0,37<br>€ 1,49 | 0%<br>€ 0,00<br>€ 0,71 | -3%<br>-€ 0,07<br>€ 2,28 |
| **Optimal use / Оптимална употреба** | | | | |
| Optimal use / **Оптимална употреба** | ид.ч. от УПИ | незастроен терен | незастроен терен | незастроен терен |
| Correction % / Корекция %<br>Correction value / Корекция стойност<br>**Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | 0%<br>€ 0,00<br>€ 1,49 | 20%<br>€ 0,14<br>€ 0,85 | -10%<br>-€ 0,23<br>€ 2,06 |

| Corrected price(Eur/m2) Коригирана цена (евро/м2) | | € 1,49 | € 0,85 | € 2,06 |
|---|---|---|---|---|
| Net total correction<br>Обща нетна корекция | (absolute/ абсолютна) | -€ 1,09 | -€ 0,04 | -€ 1,62 |
| | (%) | -42% | -4% | -44% |
| Gross total correction<br>Обща брутна корекция | (absolute/ абсолютна) | € 1,74 | € 0,54 | € 2,54 |
| | (%) | 68% | 61% | 69% |
| Площ (м2) | 1 386,00 | | | |
| **Opinion EUR / sqm<br>Мнение евро/м2** | **1,47** | | | |
| **Value EURO/<br>Стойност в Евро** | **2 031,22** | | | |
| **Стойност в ЛЕВА** | **3 972,70** | | | |
| exchange rate / курс | 1,95583 | | | |
| Date / дата | 6.ян.25 | | | |

| | |
|---|---|
| ***АНАЛОГ 1*** | Продава КЪЩА<br>област Разград, с. Богданци |
| ***Източник:*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1j168292901640928&slink=bfeoxl&f1=1 |
| ***АНАЛОГ 2*** | Продават се четири броя съседни парцела в с. Хърсово, общ. Самуил. Първият е с площ 1085 кв. м. с начин на трайно ползване: за ниско застрояване, вторият е с площ 1284 кв. м. с начин на трайно ползване: за ниско застрояване, третият е с площ 1913 кв. м. с НТП: друг вид нива, а четвъртият парцел е с площ 2149 кв. м. с НТП: друг вид нива. |
| ***Източник:*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r169882442219354&slink=bfeoxl&f1=1 |
| ***АНАЛОГ 3*** | къща в с. Желязковец, обл. Разград със застроена площ 100 кв.м. и обща площ 1000 кв.м. |
| ***Източник:*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1j171292116044834&slink=bj4m03&f1=1 |

Приложение №2 към чл. 2, т. 2 и чл. 3

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

**ОБЩИНА САМУИЛ**
БУЛСТАТ 000505928

**ОБЛАСТ РАЗГРАД**

2ВР-2258
Служба по вписванията гр. Исперих
Вх. рег. № 2259 / 16.09.2024 г.
Акт № 53 том 8 / дело № 1483 / 2024 г.
Партидна книга: том ____ стр. ____
Имотна партида 63870
д.т. ____ кв. №

**УТВЪРЖДАВАМ: . . .**
(по[illegible]ение)

**КМЕТ НА ОБЩИНА:**
**инж. ДЖЕВДЕТ АХМЕД АЗИС**

**АКТ № 5596**
**ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Регистър I

Досие 5596

| | |
|---|---|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ | 10.09.2024 г. |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ | Чл.2, ал.1, т.3 от Закона за общинската собственост |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА | Поземлен имот – незастроен с идентификатор 29218.501.248 (двадесет и девет хиляди двеста и осемнадесет/точка/петстотин и едно/точка/двеста четиридесет и осем) с площ от 2582 (две хиляди петстотин осемдесет и два) кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м.) по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Желязковец, одобрени със Заповед РД-18-117/07.12.2021 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Номер по предходен план: имот номер 248 (двеста четиридесет и осем арабско), квартал 10 (десет арабско), парцел V, VI (пет и шест римско) |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА | Адрес на поземления имот: с.Желязковец, община Самуил, област Разград. |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА | Поземлени имоти: 29218.501.118, 29218.501.497, 29218.501.559, 29218.501.112. |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 4647,60 (четири хиляди шестстотин четиридесет и седем лева и шестдесет стотинки) лв. |

| | |
|---|---|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ | Няма |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ | Няма |

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имота се управлява от кмета на община Самуил на основание чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ :
Гл. специалист „ОСКГ“
Халисе Емин Халид ……/……
/Подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Имот с партиден № 6706Н12828

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



# СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

## №15-36661-08.01.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **29218.501.248**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Желязковец**, общ. **Самуил**, обл. **Разград**, одобрени със **Заповед №РД-18-117/07.12.2021 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **с. Желязковец**

Площ: **2582 кв.м**

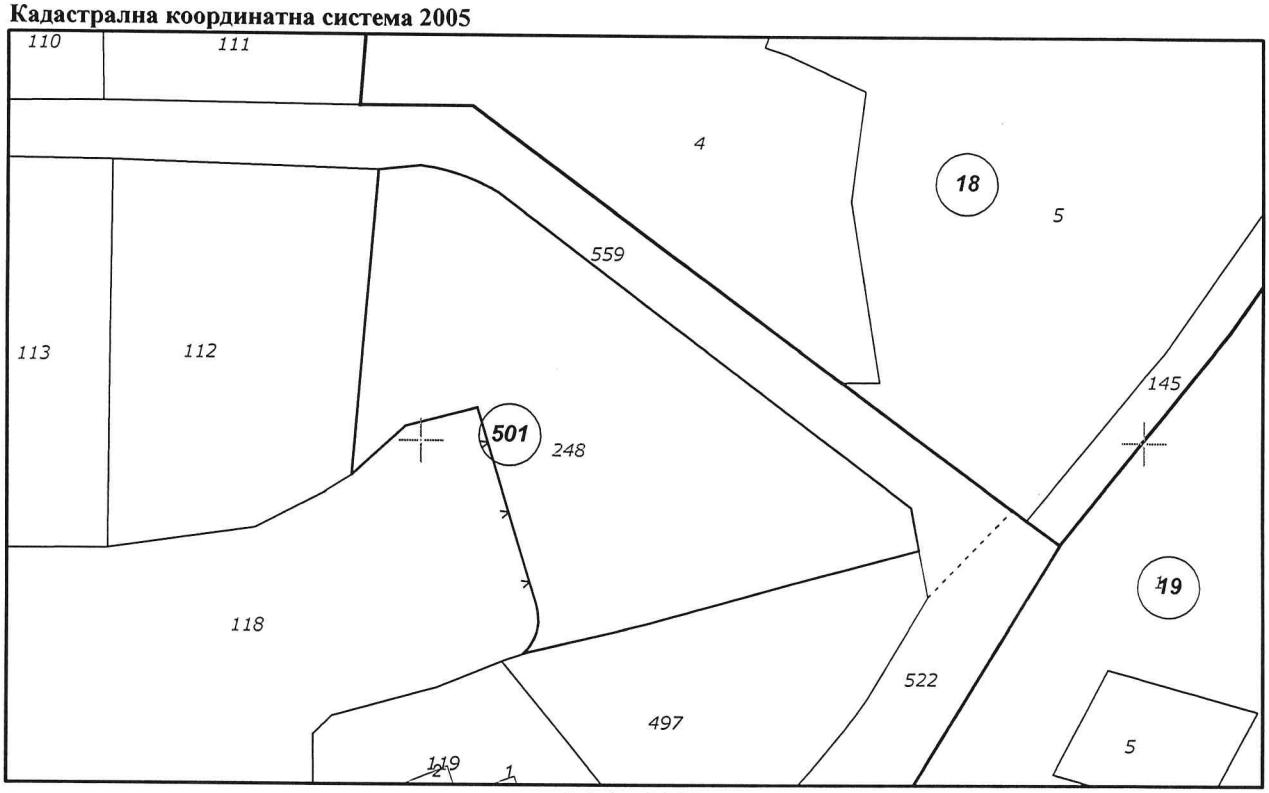
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **248, квартал: 10, парцел: V, VI**

**Кадастрална координатна система 2005**




**М 1 : 1000**

Съседи: **29218.501.497, 29218.501.118, 29218.501.559, 29218.501.112**

Собственици по данни от КРНИ:
**000505928, ОБЩИНА САМУИЛ**

Скица **№15-36661-08.01.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-12595-08.01.2025 г.**
Код за достъп: **23d3e8eb85c3**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАН ОРИГИНАЛ
Име и фамилия:
Дата: 08-01-2025 Подпис:
АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР СЛУЖБА

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



Ид. част 2582 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 53, том 8, рег. 2259, дело 1483 от 16.09.2024г., вписан в Служба по вписванията гр.Исперих

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:
**Няма данни**

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия:
Дата: 08-01-2025 Подпис

Скица **№15-36661-08.01.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-12595-08.01.2025 г.**
Код за достъп: **23d3e8eb85c3**

CN=eng. Milen Dimiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
08.01.2025 13:13:20



ОБЛАСТ РАЗГРАД
ОБЩИНА САМУИЛ
7454 с.САМУИЛ ул.ХАДЖИ ДИМИТЪР N: 2

Изх. № 6706000032 / 08.01.2025 г.
РНУ: 41c97ff7-d345-4754-bc9b-21df0e2aa697

# УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

## ОБЩИНА САМУИЛ

ЕИК по БУЛСТАТ 000505928

Адрес за кореспонденция
ул. ХАДЖИ ДИМИТЪР № 2, с. САМУИЛ 7454

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6706Н12828, находящ се в 7255 с.ЖЕЛЯЗКОВЕЦ , планоснимачен номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през 2021 г. , идентификатор на поземления имот 29218.501.248 и представляващ

| Обект | площ, кв.м | мазе, кв.м | таван, кв.м | ид. части | ДО за собственика | ДО на за обекта |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Земя<br>идентификатор: 29218.501.248 | 2 582,00 | | | 1/1 | 4 647,60 | 4 647,60 |

данъчната оценка на гореописания имот е: 4647.60 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 60 СТ.

за собственика е: 4647.60 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 60 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

| Име, презиме, фамилия | ЕГН / ЛНЧ | Общо по вид задължение, лв. |
|---|---|---|
| ОБЩИНА САМУИЛ - собственик | | Няма непогасени задължения |

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2025 г.
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 6706000032/08.01.2025 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА ГР. ИСПЕРИХ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САМУИЛ , актуални към 08.01.2025 г.

Подпис: ...

**Дата на доклад:** 6.1.2025
**Оценител:** Мирослав Милиджиев
**Тел.:** 0894330505
**E-mail:** mmilidjiev@abv.bg

# ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

## I. ОБЩО ОПИСАНИЕ

**Обект на оценяване:** **Поземлен имот с идентификатор 29218.501.248**

Местоположение: с. Желязковец ,ул.

**Начин на използване към момента на оценка:** УПИ

**Възложител:** **ОБЩИНА САМУИЛ**

**Цел на оценката:** Да се определи Пазарна Стойност на недвижим имот
Оценката не може да се използва извън контекста и целите на възложителя.

### *ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ*

Документ (№, дата, издадена от): Акт 5596 за частна общинска собсвеност 10.09.2024г Скица за поземлен имот №15-912243-09.09.2024г.

### ДОПУСКАНИЯ ЗА ОЦЕНКАТА

*Настоящата оценка е изготвена на база представената от възложителя информация. При установяване на несъответствие между описаните в документите данни и актуалното състояние на имота, оценка подлежи на корекция.*

**ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ** (По документи за собственост):

Съгласно предоставената документация, обект на оценка е:

*Поземлен имот - незастроен с идентификатор 29218.501.248 с площ от 2582,00кв.м. Трайно предназначение на територията : Урбанизирана. Начин на трайно ползване : Ниско застрояване.Граници на имота : 29218.501.112, 29218.501.118, 29218.501.497, 29218.501.559*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Поземлен имот - незастроен с идентификатор 29218.501.248 2582,00 | Поземлен имот - незастроен с идентификатор 29218.501.248 | | **Приета площ (кв. м): 2582,00** |
| Урегулиран /Неурегулиран: | урегулиран | Параметри на застрояване | |
| Правилна /неправилна форма: | правилна | Кинт | - |
| Релеф: | равнинен | Плътност | - |
| Използва се като: | незастроен терен за "Ниско застрояване до 10м " | Предназначение | "Ниско застрояване до 10м" |
| Лице към път /м/: | - | Документ/Дата | |
| Комуникации: | Електричество x | Вода x | Газ - |
| | Централно отопление - | Канализация - | Локално отопление - |

## *II. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА*

### *МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА И ИЗПОЛЗВАНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА*

Настоящият, оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (МСО), съгласно който определението за „Пазарна стойност" е: „Оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда ".
Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящия Оценителски доклад, са подчинени на МСО 230: "Права върху недвижимо имущество".

Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят приема да използва следните методи или комбинация от тях:
**Сравнителен метод** - при изготвяне на оценка на недвижим имот с използване на този метод оценителят извършва анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики. Оценката по този метод включва данни за характеристиките и местоположението на сравнимите имоти и източниците на информация за тези продажби.

***ИЗЧИСЛЕНИЯ - ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ***

| ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ | Стойност в Лева | Стойност в Евро | Тежест |
|---|---|---|---|
| ***Метод на сравнителната стойност*** | 7 419,60 | 3 793,60 | 100% |
| ***Пазарна Стойност*** | **7 419,60** | **3 793,60** | |

***Подробните изчисления на оценителите са дадени в Таблици - Приложение №1 към доклада.***

| *ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ* | *ЛЕВА* | *лв./ кв.м* | *ЕВРО* | *€ / кв.м* |
|---|---|---|---|---|
| **Пазарна Стойност** | **7 420** | **2,87** | **3 794** | **1,47** |

**Срок на валидност на оценката:** 6 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта

**ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:**

Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.
- **Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя.**
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.
- Заключенията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на оценителския доклад.

**ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ** съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

Оценител [illegible] ли в България

**Приложение № 1**

| | |
|---|---|
| **Обект на оценяване:** | **Поземлен имот с идентификатор 29218.501.248** |
| **Местоположение:** | **с. Желязковец ,ул.** |
| **Възложител:** | **ОБЩИНА САМУИЛ** |

| **Elements of comparison**<br>**Елементи на сравнение** | **Subject property**<br>**Оценяван имот** | **Comparable A**<br>**Аналог А** | **Comparable B**<br>**Аналог В** | **Comparable C**<br>**Аналог С** |
|---|---|---|---|---|
| date / Дата | ян.25 | ян.25 | ян.25 | ян.25 |
| surface / Площ | 2 582,00 | ***1 900*** | ***6 431*** | ***1 000*** |
| **SELL PRICE EUR / Цена евро** | | **6 136** | **7 158** | **4 602** |
| **Sell price per sqm (EUR/sqm)**<br>**Цена, за кв.м. (евро/м2)** | | **€ 3,23** | **€ 1,11** | **€ 4,60** |
| Type of comparable<br>**Вид аналог** | **УПИ** | | | |
| Type of comparable<br>**Вид аналог** | | offer / оферта | offer / оферта | offer / оферта |
| Correction % / Корекция % | | -20% | -20% | -20% |
| Correction value / Корекция стойност | | -€ 0,65 | -€ 0,22 | -€ 0,92 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 2,58 | € 0,89 | € 3,68 |
| **Location / Локация** | | | | |
| *Местоположение* | *с. Желязковец* | *с. Богданци* | *с. Хърсово* | *с. Желязковец* |
| Correction % / Корекция % | | -10% | -20% | -20% |
| Correction value / Корекция стойност | | -€ 0,26 | -€ 0,18 | -€ 0,74 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 2,32 | € 0,71 | € 2,94 |
| **Physical characteristics /**<br>**Физически параметри** | | | | |
| Size and shape / **Размер и форма** | 2 582,00 | 1 900 | 6 431 | 1 000 |
| Correction % / Корекция % | | -20% | 0% | -20% |
| Correction value / Корекция стойност | | -€ 0,46 | € 0,00 | -€ 0,59 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 1,86 | € 0,71 | € 2,36 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Available utulities / Инфраструктура** | | | | |
| Utilities ( electr / water / sewage / gas / heating ) Ток/вода/канал/газ/отопление | Ел; ВиК | Ел; ВиК | Ел; ВиК | Ел; ВиК |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 0% | 0% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)** | | € 1,86 | € 0,71 | € 2,36 |
| **Technical conditions / технически условия** | | | | |
| Technical conditions **Технически условия** | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 0% | -20% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,00 | -€ 0,47 |
| **Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)** | | € 1,86 | € 0,71 | € 1,88 |
| **Optimal use / Оптимална употреба** | | | | |
| Optimal use / **Оптимална употреба** | ид.ч. от УПИ | незастроен терен | незастроен терен | незастроен терен |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 20% | -10% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,14 | -€ 0,19 |
| **Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)** | | € 1,86 | € 0,85 | € 1,70 |

| Corrected price(Eur/m2) Коригирана цена (евро/м2) | | € 1,86 | € 0,85 | € 1,70 |
|---|---|---|---|---|
| Net total correction<br>Обща нетна корекция | (absolute/ абсолютна)<br>(%) | -€ 0,72<br>-28% | -€ 0,04<br>-4% | -€ 1,98<br>-54% |
| Gross total correction<br>Обща брутна корекция | (absolute/ абсолютна)<br>(%) | € 1,37<br>53% | € 0,54<br>61% | € 2,90<br>79% |
| Площ (м2) | 2 582,00 | | | |
| **Opinion EUR / sqm<br>Мнение евро/м2** | **1,47** | | | |
| **Value EURO/<br>Стойност в Евро** | **3 793,60** | | | |
| **Стойност в ЛЕВА** | **7 419,60** | | | |
| exchange rate / курс | 1,95583 | | | |
| Date / дата | 6.ян.25 | | | |

| | |
|---|---|
| ***АНАЛОГ 1*** | Продава КЪЩА<br>област Разград, с. Богданци |
| ***Източник:*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1j168292901640928&slink=bfeoxl&f1=1 |
| ***АНАЛОГ 2*** | Продават се четири броя съседни парцела в с. Хърсово, общ. Самуил. Първият е с площ 1085 кв. м. с начин на трайно ползване: за ниско застрояване, вторият е с площ 1284 кв. м. с начин на трайно ползване: за ниско застрояване, третият е с площ 1913 кв. м. с НТП: друг вид нива, а четвъртият парцел е с площ 2149 кв. м. с НТП: друг вид нива. |
| ***Източник:*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r169882442219354&slink=bfeoxl&f1=1 |
| ***АНАЛОГ 3*** | къща в с. Желязковец, обл. Разград със застроена площ 100 кв.м. и обща площ 1000 кв.м. |
| ***Източник:*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1j171292116044834&slink=bj4m03&f1=1 |

Приложение №2 към чл. 2, т. 2 и чл. 3

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

**ОБЩИНА САМУИЛ**

БУЛСТАТ 000505928

**УТВЪРЖДАВАМ: . . .**

(п[illegible] печат)

**КМЕТ НА ОБЩИНА:**

**инж. ДЖЕВДЕТ АХМЕД АЗИС**

**ОБЛАСТ РАЗГРАД**

ВВР-2263

Вписване по вписванията гр. Исперих

Вх. рег. № 2264 / 16.09.2024 г.

Акт № 58 том 8 / дело № 1488 / 2024 г.

Партидна книга: том ____ стр. ____

Имотна партида 63845

Д.Т. ____

Районен съд-Исперих

**АКТ № 5591**

**ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Регистър I

Досие 5591

| | |
|---|---|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ | 10.09.2024 г. |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ | Чл.2, ал.1, т.3 от Закона за общинската собственост |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА | Поземлен имот – незастроен с идентификатор 77517.61.218 (седемдесет и седем хиляди петстотин и седемнадесет/точка/шестдесет и едно/точка/двеста и осемнадесет) с площ от 1196 (хиляда сто деветдесет и шест) кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Хума, одобрени със Заповед РД-18-182/25.03.2019 г. на Изпълнителен директор на АГКК. Номер по предходен план: имот номер: 000218 (нула, нула, нула, две, едно, осем) |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА | Адрес на поземления имот: с.Хума, община Самуил, област Разград. |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА | Поземлени имоти: 77517.501.272, 77517.61.216, 77517.61.97, 77517.501.181, 77517.501.182. |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 192,90 (сто деветдесет и два лева и деветдесет стотинки) лв. |

| | |
|---|---|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ | Няма |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ | Няма |

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имота се управлява от кмета на община Самуил на основание чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ :
Гл. специалист „ОСКГ“ ... .....
Халисе Емин Халид /Подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



# СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

## №15-36654-08.01.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **77517.61.218**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Хума**, общ. **Самуил**, обл. **Разград**, одобрени със **Заповед №РД-18-182/25.03.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **с. Хума**

Площ: **1197 кв.м**

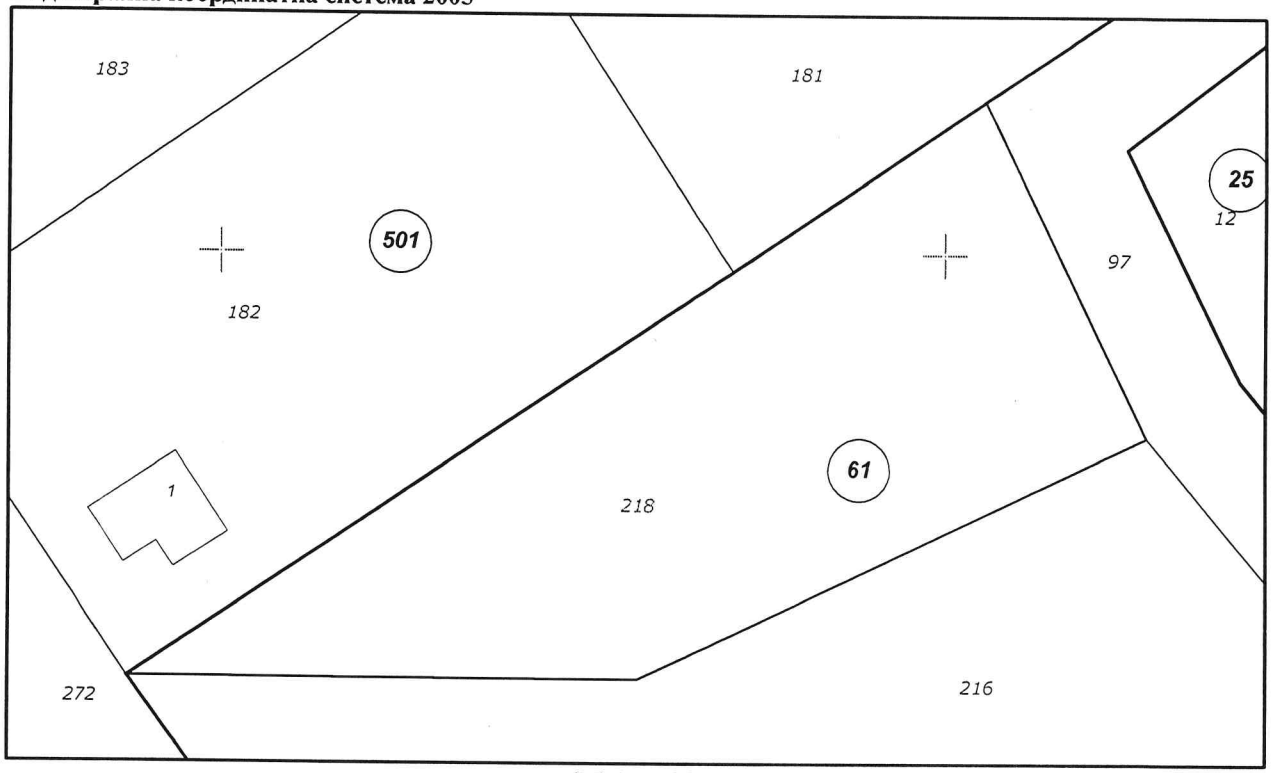
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За друг вид застрояване**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **000218**

**Кадастрална координатна система 2005**




**М 1 : 500**

Съседи: **77517.61.97, 77517.61.216, 77517.501.182, 77517.501.272, 77517.501.181**

Собственици по данни от КРНИ:
**000505928, ОБЩИНА САМУИЛ**

Скица **№15-36654-08.01.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-12595-08.01.2025 г.**
Код за достъп: **a571d363d537**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия:
Дата: 08-01-2025 Подпи

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР СЛУЖБА ГРАД РАЗГРАД 3

ВЕРНО С ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ДОКУМЕНТ

Номер документа:

Дата: 10.07.2024 Подпис:

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



Ид. част 1196 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 58, том 8, рег. 2264, дело 1488 от 16.09.2024г., вписан в Служба по вписванията гр.Исперих

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:
**Няма данни**

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия:
Дата: 08-01-2025 Подпис

Скица №15-36654-08.01.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-12595-08.01.2025 г.
Код за достъп: a571d363d537

CN=eng. Milen Dimiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
08.01.2025 13:13:01



ОБЛАСТ РАЗГРАД
ОБЩИНА САМУИЛ
7454 с.САМУИЛ ул.ХАДЖИ ДИМИТЪР N: 2

Изх. № 6706000037 / 06.02.2025 г.
РНУ: c79cc88b-88b2-41fe-a73a-8aaf784565b5

# УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА САМУИЛ

ЕИК по БУЛСТАТ 000505928

Адрес за кореспонденция
ул. ХАДЖИ ДИМИТЪР № 2, с. САМУИЛ 7454

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 7258 с.ХУМА и представляващ - земеделска земя

| Вид зем. земя | Идентификатор | Категория | Площ, кв.м | Дан. оценка лв. |
|---|---|---|---|---|
| Ниви | 77517.61.218 | Категория IV | 1197.00 | 193.00 |

данъчната оценка на гореописания имот е: 193.00 лв. словом:
СТО ДЕВЕТДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 00 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици

1. ОБЩИНА САМУИЛ, ЕГН/БУЛСТАТ: 000505928 - няма непогасени задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 6706000037/08.01.2025 г. за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА ГР. ИСПЕРИХ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА САМУИЛ , акт [illegible] 2025 г.

Подпис: [illegible]



**Дата на доклад:** 30.1.2025
**Оценител:** Мирослав Милиджиев
**Тел.:** 0894330505
**E-mail:** mmilidjiev@abv.bg

# ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

## I. ОБЩО ОПИСАНИЕ

**Обект на оценяване:** **Поземлен имот с идентификатор 77517.61.218**

Местоположение: с. Хума

**Начин на използване към момента на оценка:** За друг вид застрояване

**Възложител:** **ОБЩИНА САМУИЛ**

**Цел на оценката:** Да се определи Пазарна Стойност на недвижим имот
Оценката не може да се използва извън контекста и целите на възложителя.

### *ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ*

Документ (№, дата, издадена от): Акт 5591 за частна общинска собсвеност 10.09.2024г Скица за поземлен имот №15-903651-08.01.2025г.

### ДОПУСКАНИЯ ЗА ОЦЕНКАТА

*Настоящата оценка е изготвена на база представената от възложителя информация. При установяване на несъответствие между описаните в документите данни и актуалното състояние на имота, оценка подлежи на корекция.*

**ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ** (По документи за собственост):

Съгласно предоставената документация, обект на оценка е:

*Поземлен имот - незастроен с идентификатор 77517.61.218. вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 1197 кв. м,.Граници на имота : 77517.61.97, 77517.61.216, 77517.501.181, 77517.501.182, 77517.501.272*

Поземлен имот - незастроен с идентификатор 77517.61.218 1197,00

Поземлен имот - незастроен с идентификатор 77517.61.218

**Приета площ (кв. м): 1197,00**

Урегулиран /Неурегулиран: урегулиран

Параметри на застрояване

Правилна /неправилна форма: правилна

Кинт -

Релеф: равнинен

Плътност -

Използва се като: незастроен терен за "За друг вид застрояване "

Предназначение "За друг вид застрояване"

Лице към път /м/: -

Комуникации:

Електричество x

Вода x

Документ/Дата

Газ -

Централно отопление -

Канализация -

Локално отопление -

## *II. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА*

### *МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА И ИЗПОЛЗВАНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА*

Настоящият, оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (МСО), съгласно който определението за „Пазарна стойност" е: „Оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда ".

Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящия Оценителски доклад, са подчинени на МСО 230: "Права върху недвижимо имущество".

Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят приема да използва следните методи или комбинация от тях:

**Сравнителен метод** - при изготвяне на оценка на недвижим имот с използване на този метод оценителят извършва анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики. Оценката по този метод включва данни за характеристиките и местоположението на сравнимите имоти и източниците на информация за тези продажби.

***ИЗЧИСЛЕНИЯ - ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ***

| ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ | Стойност в Лева | Стойност в Евро | Тежест |
|---|---|---|---|
| ***Метод на сравнителната стойност*** | 5 549,00 | 2 837,15 | 100% |
| ***Пазарна Стойност*** | **5 549,00** | **2 837,15** | |

***Подробните изчисления на оценителите са дадени в Таблици - Приложение №1 към доклада.***

| ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ | ЛЕВА | лв./ кв.м | ЕВРО | € / кв.м |
|---|---|---|---|---|
| Пазарна Стойност | 5 549 | 4,64 | 2 837 | 2,37 |

**Срок на валидност на оценката:** 6 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта

**ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:**

Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.
- **Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя.**
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.
- Заключенията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на оценителския доклад.

**ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ** съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

Оценител: Камара на ге оценители в България 0 правоспособност

(печат/подпис)

**Приложение № 1**

| | |
|---|---|
| **Обект на оценяване:** | **Поземлен имот с идентификатор 77517.61.218** |
| **Местоположение:** | **с. Хума** |
| **Възложител:** | **ОБЩИНА САМУИЛ** |

| **Elements of comparison**<br>**Елементи на сравнение** | **Subject property**<br>**Оценяван имот** | **Comparable A**<br>**Аналог А** | **Comparable B**<br>**Аналог В** | **Comparable C**<br>**Аналог С** |
|---|---|---|---|---|
| date / Дата | ян.25 | ян.25 | ян.25 | ян.25 |
| surface / Площ | 1 197,00 | ***1 900*** | ***6 431*** | ***2 225*** |
| **SELL PRICE EUR / Цена евро** | | **6 136** | **7 158** | **4 602** |
| **Sell price per sqm (EUR/sqm)**<br>**Цена, за кв.м. (евро/м2)** | | **€ 3,23** | **€ 1,11** | **€ 2,07** |
| Type of comparable<br>**Вид аналог** | **УПИ** | | | |
| Type of comparable<br>**Вид аналог** | | offer / оферта | offer / оферта | offer / оферта |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 0% | 0% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 3,23 | € 1,11 | € 2,07 |
| **Location / Локация** | | | | |
| *Местоположение* | *с. ХУМА* | *с. Богданци* | *с. Хърсово* | *с. Дянково* |
| Correction % / Корекция % | | 10% | 20% | -5% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,32 | € 0,22 | -€ 0,11 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 3,55 | € 1,33 | € 1,96 |
| **Physical characteristics /**<br>**Физически параметри** | | | | |
| Size and shape / **Размер и форма** | 1 197,00 | 1 900 | 6 431 | 2 225 |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 0% | 0% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Corrected price (EUR/sqm)**<br>**Коригирана цена (евро/м2)** | | € 3,55 | € 1,33 | € 1,96 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Available utulities / Инфраструктура** | | | | |
| Utilities ( electr / water / sewage / gas / heating ) Ток/вода/канал/газ/отопление | Ел; ВиК | Ел; ВиК | Ел; ВиК | Ел; ВиК |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 0% | 0% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)** | | € 3,55 | € 1,33 | € 1,96 |
| **Technical conditions / технически условия** | | | | |
| Technical conditions **Технически условия** | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма | равнинен терен с правилна форма |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 0% | 0% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| **Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)** | | € 3,55 | € 1,33 | € 1,96 |
| **Optimal use / Оптимална употреба** | | | | |
| Optimal use / **Оптимална употреба** | За друг вид застрояване | незастроен терен | незастроен терен | незастроен терен |
| Correction % / Корекция % | | 0% | 20% | 0% |
| Correction value / Корекция стойност | | € 0,00 | € 0,27 | € 0,00 |
| **Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)** | | € 3,55 | € 1,60 | € 1,96 |

| Corrected price(Eur/m2) Коригирана цена (евро/м2) | | € 3,55 | € 1,60 | € 1,96 |
|---|---|---|---|---|
| Net total correction<br>Обща нетна корекция | (absolute/ абсолютна)<br>(%) | € 0,32<br>10% | € 0,49<br>44% | -€ 0,11<br>-5% |
| Gross total correction<br>Обща брутна корекция | (absolute/ абсолютна)<br>(%) | € 0,32<br>10% | € 0,49<br>44% | € 0,11<br>5% |
| Площ (м2) | 1 197,00 | | | |
| **Opinion EUR / sqm<br>Мнение евро/м2** | **2,37** | | | |
| **Value EURO/<br>Стойност в Евро** | **2 837,15** | | | |
| **Стойност в ЛЕВА** | **5 549,00** | | | |
| exchange rate / курс | 1,95583 | | | |
| Date / дата | 30.ян.25 | | | |

| | |
|---|---|
| ***АНАЛОГ 1*** | Продава КЪЩА<br>област Разград, с. Богданци |
| ***Източник:*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1j168292901640928&slink=bfeoxl&f1=1 |
| ***АНАЛОГ 2*** | Продават се четири броя съседни парцела в с. Хърсово, общ. Самуил. Първият е с площ 1085 кв. м. с начин на трайно ползване: за ниско застрояване, вторият е с площ 1284 кв. м. с начин на трайно ползване: за ниско застрояване, третият е с площ 1913 кв. м. с НТП: друг вид нива, а четвъртият парцел е с площ 2149 кв. м. с НТП: друг вид нива. |
| ***Източник:*** | https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r169882442219354&slink=bfeoxl&f1=1 |
| ***АНАЛОГ 3*** | продажба на празно дворно място в с. Дянково, община Разград |
| ***Източник:*** | https://www.olx.bg/ad/prodazhba-na-prazno-dvorno-myasto-CID368-ID7YlFb.html#162bf7e372 |